Die Bedeutung des Vorkaufsrechts im Reichssiedlungsgesetz und die sich bei seiner Anwendung ergebenden hauptsächlichsten Schwierigkeiten.

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der rechtswissenschaftlichen Doktorwürde
einer Hohen Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät
der Westfälischen Wilhelms-Universität zu Münster i. W.

vorgelegt von

Curt Claus
aus Kassel
Gerichtsassessor am Amtsgericht Frankfurt a. M.

1930

Druck von Ernst Töbing G. m. b. H., Reichenbach (Eulengebirge)

Referent: Herr Geheimer Justizrat Professor Dr. Erman

Korreferent: Herr Professor Dr. Kreller.

Herrn Pfarrer Jakob Wald

Salmünster-Soden

in dankbarer Verehrung gewidmet.

Inhaltsverzeichnis.

Literaturverzeichnis.*)

Bergbohm-Wagemann, das Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken vom 10. 2. 1923 (1923).

Bornhak, Conrad, Grundriß des Verwaltungsrechts in Preußen und dem Deutschen Reiche. (1925).

Damaschke Adolf, Zur Einführung in die Deutsche Heimstättenbewegung. Nach Vorträgen v. A. Damaschke, gehalten auf dem Ersten Deutschen Beamten-Heimstättentag Oktober 1920. Herausgegeben vom Heimstättenamt der Deutschen Beamtenschaft Berlin-Grünau.

Enneccerus, Ludwig, Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts Band 1, Abt 2; Recht der Schuldverhältnisse. (1922).

Erman, Heinrich, Aufsatz: „Volkssiedlung und Reichsheimstätte". W. A. Z. vom 12. März 1927.

— „Die Reichsheimstätte im Konkurs", Westf. Wohnungsblatt 1927 Seite 430 ff.

Fleiner, Fritz, Institutionen des Deutschen Verwaltungsrechts (1911).

Gierke, Otto, Deutsches Privatrecht (1905).

Giese, F., Verfassung des Deutschen Reichs (1925).

Güthe, Georg, Die Grundbuchordnung für das Deutsche Reich und die Preuß. Ausführungsbestimmungen, 1. Bd. (1923), 2. Bd. (1925).

Hatschek, Julius, Lehrbuch des Deutschen und Preußischen Verwaltungsrechts (1924).

Holzapfel, W., Siedlungsgesetzgebung (1920).

Jaeckel, Paul, Das Reichsgesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (1901).

Krause, M., Die Preußische Siedlungsgesetzgebung nebst Ausführungsvorschriften (1920).

Kreller, H., Siedlungsgesetzgebung und Zivilrechtstheorie. Sonderabdruck aus L. Z. f. D. R. 1921 Nr. 10.

Krüger, Hans, Reichsheimstättengesetz (1927).

Lange, F., Das neuere Siedlungsgesetz (1919).

Mayer, Otto, Deutsches Verwaltungsrecht, 1. Band (1924), 2. Band (1896).

Oertmann, Paul, Die Rechtsbedingung (conditio iuris) (1924).

Planck's Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch nebst Einführungsgesetz 1. Band (3. Aufl.); 2. Band 2. Hälfte (4. Auflage).

Ponfick-Wenzel, Reichssiedlungsgesetz nebst den Ausführungsbestimmungen (1922).

---

*) Die Arbeit war bereits im März 1928 vollendet, die spätere Literatur und Rechtsprechung ist nicht mehr berücksichtigt.

Reichsgerichtsrätekommentar, Das Bürgerliche Gesetzbuch mit besonderer Berücksichtigung der Rechtsprechung des Reichsgerichts (1923 und 1928).
Reinhard, Einfluß der neuen Gesetzgebung auf die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (1926).
Sala, Alfred, Das Reichssiedlungsgesetz vom 11. August 1919 samt den Reichs- und Landesausführungsbestimmungen für den Freistaat Sachsen (1920).
Soergel, Hs. Th., Bürgerliches Gesetzbuch nebst Einführungsgesetz (1926).
v. Staudinger, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch und dem Einführungsgesetz, 1 Band (7./8. Aufl.); 2. Band 1. Teil (5./6. Aufl.), 2. Band 2. Teil (3./4. Auflage).
Titze, Heinrich, Die Unmöglichkeit der Leistung nach Deutschem bürgerlichen Recht (1900).
Warneyer, Otto, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch für das Deutsche Reich (1923).
Wolff, Martin, Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts Band 2 Abt. 1 (1921).

Zeitschriften, Entscheidungen u. a.

Archiv für innere Kolonisation Band XI bis XIX.
Archiv für die civilistische Praxis Band 39, 52.
Beiträge zur Erläuterung des Deutschen Rechts (Gruchot, 62. und 67. Jahrgang).
Bodenreform, Leitung A. Damaschke, 32. Jahrgang (1921).
„Das Recht", Jahrgang 1919, 1924.
Deutsche Juristenzeitung, Jahrgang 1918, 1920, Blätter für Rechtspflege im Bezirke des Kammergerichts.
Jahrbuch der Bodenreform Band 4, 14 bis 23.
Jahrbuch des Deutschen Rechts (Neumann), 24. u. 25. Jahrgang.
Jahrbuch für Entscheidungen des Kammergerichts Band 29, 53.
Juristische Rundschau 1. und 2. Jahrgang.
Juristische Wochenschrift Band 1905, 1909, 1912, 1919, 1921, 1923, 1924, 1925 und 1926.
Justizministerial-Blatt für die preußische Gesetzgebung und Rechtspflege (1918, 1919).
Leipziger Zeitschrift für Deutsches Recht 20. Jahrgang (1926).
Ministerialblatt für innere Verwaltung (1918).
Rechtssprechung der Oberlandesgerichte auf dem Gebiete des Zivilrechts, Band 41, 42, 43.
Reichsgerichtsentscheidungen, Band 60, 61, 71, 80, 88, 90, 98, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 110.
Soziale Zeitfragen. Beiträge zu den Kämpfen der Gegenwart. Herausgegeben von A. Damaschke. Heft 61—73.
Verhandlungen der verfassunggebenden Deutschen Nationalversammlung 1919, Band 327, S. 1166, 1194—1197.
Zeitschrift des Deutschen Notarvereins, 21. und 25. Jahrgang.
Zentralblatt für freiwillige Gerichtsbarkeit, Notariat u. Zwangsversteigerung, 22. Jahrgang (1922).

I.

Einleitung.

Das Reichssiedlungsgesetz vom 11. August 1919 hat in den §§ 4—11 und 14 ein Vorkaufsrecht geschaffen, das teils neuartige Vorschriften enthält, teils auf Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzes Bezug nimmt. Infolge seiner besonderen Ausgestaltung weicht das Vorkaufsrecht des Reichssiedlungsgesetzes von dem des Bürgerlichen Rechts weit ab und schafft z. B. in dem § 11 ein ganz neuartiges Gebilde, so daß man sich mit Recht fragen muß, ob diese Institution des Siedlungsrechts, die, wie noch im II. Abschnitt dieser Abhandlung dargetan wird, für die Entwicklung des Siedlungswesens von größter Bedeutung ist, überhaupt noch in allen Fällen als „Vorkaufsrecht" bezeichnet werden kann.

Schon rein äußerlich betrachtet ist die Fassung des Gesetzes nicht immer glücklich gewählt und läßt, besonders aber in puncto „Vorkaufsrecht", eine gewisse Systemlosigkeit erkennen.[1])

Auch materiell hat das Vorkaufsrecht, wie man heute nach mehrjähriger Geltungsdauer des Gesetzes an Hand der Jahresberichte der Landlieferungsverbände und gemeinnützigen Siedlungsunternehmen feststellen muß, nicht die Erfolge gezeitigt, die man in Siedlungskreisen erwartet hatte. Insbesondere beklagt man sich in der Praxis darüber, daß die Gesetzgebung Umgehungen des Gesetzes nicht zu hindern vermag. Es wird Aufgabe des III. Abschnittes sein, hierauf näher einzugehen.

Nach dem Gesagten kann man zwar dem Gesetzgeber nicht den Vorwurf machen, daß er die außerordentliche Bedeutung des Vorkaufsrechts verkannt habe. Die große Anzahl der Paragraphen zeugt vielmehr davon, daß er sich sehr wohl der Tragweite dieser Paragraphenreihe bewußt war und sich in dieser Erkenntnis gerade hiermit eingehend befaßt hat.

Der Grund, daß die Bestimmungen des Vorkaufsrechts eine gewisse Systemlosigkeit aufweisen und in einigen Fällen sogar unzulänglich, zum mindesten aber schwer anwendbar sind, liegt vielmehr darin, daß der Gesetzgeber gewissermaßen auf „unbebautem Boden pflanzen" mußte, d. h., daß die Materie für eine endgültige Bearbeitung noch nicht hinreichend vorbereitet war. Daher konnten denn auch dem Gesetzgeber die Folgen, die sich aus seinen theoretischen Konstruktionen ergaben, mangels praktischer Erfahrung nicht immer klar vor Augen stehen.

---

[1]) Vergleiche Ponfick-Wenzel § 6 Anmerkung 7.

Es ist indes nicht zu verkennen, daß hochverdiente Meister des Siedlungsrechts, (wie Adolf Damaschke und Professor Sering) schon über 3 Jahrzehnte das gesamte Siedlungsproblem in hervorragender Weise bearbeiteten und so der Gesetzgebung den Weg bahnten, den diese dann auch — wenigstens in der Hauptsache — beschritten hat. Jedoch erst die praktische Handhabung dieser neuen Rechtssätze konnte zeigen, ob sich ihre rechtliche Erfassung und Eingruppierung in das bestehende Rechts- und Wirtschaftsleben ohne Schwierigkeiten abspielte. So darf man wohl sagen, daß das Siedlungsrecht als Wissenschaft noch in den Kinderschuhen steckt. Infolgedessen wird auch die Bedeutung, die diese junge Wissenschaft für das persönliche Wohlergehen des einzelnen Staatsbürgers und damit für unser gesamtes Wirtschaftsleben hat, leider noch sehr unterschätzt. Man muß immer wieder die Erfahrung machen, daß selbst in gebildeten Kreisen die Materie fremd ist. Welche Unkenntnis muß dann erst der „einfache Mann“ haben, den man doch in erster Linie berücksichtigen wollte. Zwar konnte Krause bereits 1920 schreiben,[2]) daß die bei den Behörden und bei den Siedlungsgesellschaften eingehenden zahlreichen Gesuche von Angehörigen aller Stände und Berufe wegen Erwerbung einer Ansiedlerstelle erkennen ließen, wie tief der Siedlungsgedanke Wurzel gefaßt habe, und Krüger konnte 1927 feststellen, daß bis zum Mai 1926 im Reich 8465 Reichsheimstätten ausgegeben waren.[3]) Trotzdem sind weite Schichten nicht erfaßt, und es bedarf noch in vielen Kreisen einer belehrenden Aufklärung über Sinn und Zweck des Siedlungsgedankens. Kein Werk kann aber auf die Dauer gedeihen, wenn sich nicht die Allgemeinheit ausgiebig damit befaßt. Nur wenn die Siedlungsidee Eigentum der Gesamtheit, der Nation geworden ist, ist eine der Hauptvoraussetzungen für eine gedeihliche Entwicklung gegeben. In der richtigen Erkenntnis dieser Tatsache wurde denn auch seinerzeit vorgeschlagen, schon in der Schule im Bürgerkundeunterricht anläßlich der Besprechung des Artikels 155 der Reichsverfassung auf die Bedeutung dieser Materie für das Gesamtwohl hinzuweisen. Das Problem wurde weiterhin in Arbeiterzeitungen[4]) und -zeitschriften[5]) volkstümlich dargestellt; schließlich wurden Siedlungsausstellungen veranstaltet, die den Siedlungsgedanken anschaulich ins Volk tragen sollten.[6])

Die Interesselosigkeit des größten Teils der deutschen Staatsbürger mag wohl mit dazu beigetragen haben, daß zurzeit ein Stillstand eingetreten ist. Daß dies der Fall ist, darüber können die oben angegebenen Ausführungen[7]) nicht hinwegtäuschen. Der

---

[2]) Die preußischen Siedlungsgesetze nebst Ausführungsvorschriften Seite 6.

[3]) Krüger Seite 11.

[4]) Vergl. in der Westdeutschen Arbeiter-Zeitung den Aufsatz von Erman: „Volkssiedlung und Reichsheimstätte“ vom 12. März 1927 S. 67 ff.

[5]) Z. B. „Soziale Zeitfragen“ und „Bodenreform“.

[6]) So z. B. die Ausstellung „Gesundheit, Wohnung und Siedlung“ in Darmstadt vom 10.—14. September 1927.

[7]) Krause und Krüger a. a. O.

Staatsminister a. D. Dr. Wendorff schrieb daher noch im Juni 1927 in der Frankfurter Zeitung,[8]) daß die Siedlungstätigkeit in Preußen seit dem Jahre 1925 einen jähen Rückgang erfahren habe, obwohl die Mittel zur Siedlung in reichlichem Maße flossen, und die Beschaffung von Land nicht mehr die Schwierigkeiten bereitet habe, wie sie in der Inflationszeit vorlagen. Das Berliner Tageblatt[9]) muß ebenfalls beim Vergleich der Ergebnisse der Betriebsstatistik der Jahre 1907 und 1925 feststellen, daß die Siedlungstätigkeit im Jahre 1925 sehr gering war. Ebenso ist im Jahre 1926 höchstens ein Viertel, wahrscheinlich aber nur ein Zehntel der vorgesehenen Zahl erreicht.[10]) Dieser Stillstand ist jedoch neben der geschilderten Interesselosigkeit und abgesehen von den traurigen Folgen des Kompetenzkonflikts zwischen dem Reich und Preußen im Jahre 1926 in erster Linie durch die Geldfrage, die heute mehr denn je in den Mittelpunkt getreten ist, verursacht worden.

Wie ich oben schon sagte, trägt die „Jugend dieser Wissenschaft" einen Teil der Schuld an der Unzulänglichkeit der Siedlungsgesetze überhaupt, insbesondere des Vorkaufsrechts. Das ergibt ein kurzer historischer Rückblick, der die geschichtliche Seite des Siedlungsproblems nicht erschöpfend behandeln, sondern lediglich dartun soll, in welch kurzer Zeit die gesetzgeberische Tätigkeit den gesamten Problemenkomplex geschaffen hat.

Erst im Jahre 1916 beschäftigte sich der Reichstag zum ersten Male offiziell mit der Heimstättenfrage. Am 22. Mai 1916 wurde ein Antrag der 10. Kommission[11]) beraten, der folgenden Wortlaut hatte:

> „Der Reichstag wolle beschließen, die verbündeten Regierungen zu ersuchen, dem Reichstag bei seinem nächsten Zusammentritt Gesetzesentwürfe vorzulegen, welche bezwecken: Schaffung einer gesetzlichen Unterlage zur Errichtung von Kriegersiedlungen in Stadt und Land (Kriegerheimstätten), wobei die bisher veröffentlichten, freien Vereinigungen entstammenden Vorschläge mitbenutzt werden könnten."

Damit nahm die Kommission Bezug auf einen Entwurf betreffend „Grundzüge für ein Kriegerheimstättengesetz", beschlossen vom Hauptausschuß für Kriegerheimstätten am 20. und 21. November 1915.[12]) In der darauffolgenden 53. Sitzung des Reichstags am 24. Mai 1916 wurde der Antrag der 10. Kommission angenommen.[13])

Aber dabei blieb es zunächst. Die Bodenspekulanten (die sogenannten Terraingesellschaften) und andere pekuniär interessierte Kreise, sowie der Schutzverband für deutschen Grund-

---

[8]) Archiv f. i. K. Band XIX Seite 348.

[9]) Archiv f. i. K. Band XIX Seite 349.

[10]) Deutsche Allgemeine Zeitung vom 27. 2. 1927, Archiv f. i. K. S. 194.

[11]) A. 6. 1. Seite 10 der Drucksachen Nr. 295

[12]) Siehe Anhang Nr. 1 der Drucksachen Nr. 295 S. 11.

[13]) Vergleiche Verhandlungen des Reichstags, 13. Legislaturperiode, 2. Session 1914/16 Band 307 Seite 1251.

besitz opponierten gegen diese Art der Landverteilung, die — wie auch nicht zu bezweifeln ist — die Macht des Kapitals weitmöglichst auszuschalten versucht. Als Schlagwort prägte man das „mindere Recht“, d. h., es wurde behauptet, die von Damaschke vorgeschlagene Fassung sichere den Bewerbern kein unumschränktes Eigentum (besonders bezüglich der Veräußerung), mit anderen Worten, die Reflektanten sollten „unter minderes Recht“ gestellt werden. Diese Begründung sollte 2 Jahre hindurch stichhaltig genug sein, um alle Anregungen seitens der Bodenreformer lahm zu legen. Hinzu kommt allerdings die schwere politische Lage, in der sich Deutschland zur damaligen Zeit befand. Gerade in den letzten beiden Kriegsjahren war die Regierung fast ausschließlich auf die Kriegsführung selbst und auf verwandte Gebiete (z. B. Versorgungswesen, Lebensmittelversorgung und ähnliches) eingestellt und konnte sich infolgedessen wenig mit – wie es damals hieß — fernliegenden Gebieten wie z. B. dem Siedlungswesen befassen. Es darf vielleicht an dieser Stelle erwähnt werden, daß diese Einstellung falsch war und mit zu der Entwicklung in den Novembertagen des Jahres 1918 beigetragen hat.

Erst Ende 1918 beschäftigte man sich wiederum ernstlich mit diesen Fragen, und bereits am 29. Januar 1919 erging die Verordnung des Rats der Volksbeauftragten „zur Beschaffung von landwirtschaftlichem Siedlungslande“. Diese Verordnung beruhte auf einem Entwurf des Geh. Regierungsrats Prof. Dr. Sering. Der Entwurf war, bevor er vom Rat der Volksbeauftragten als Verordnung erlassen wurde, im Reichsarbeitsamt, dem jetzigen Reichsarbeitsministerium, unter Zuziehnug von Vertretern der verschiedenen in Frage kommenden Interessenkreise (z. B. des Landbundes und der Siedlungsgesellschaften), sowie unter Zuziehung von Beauftragten der deutschen Länder eingehend beraten worden.[14]) Die Verordnung vom 29. Januar 1919 war aber nur die Vorläuferin des Reichssiedlungsgesetzes vom 11. August 1919. Bereits am 10. Mai 1920 folgte das Reichsheimstättengesetz. Zu erwähnen sei noch, daß das Vorkaufsrecht, das Gegenstand dieser Abhandlung ist, einen speziellen Vorläufer in der preußischen Verordnung betreffend „das gesetzliche Vorkaufsrecht an land- und forstwirtschaftlichen Besitzungen vom 23. Dezember 1918“[15]) hatte.

Die angeführten Verordnungen und Gesetze folgten kurz aufeinander, ein Umstand, der, wie bereits erwähnt, dafür spricht, daß die Materie mangels praktischer Erfahrung nicht in allen

[14]) Es ist weiterhin das Verdienst Serings, „Erläuterungen zu dem Entwurf eines Reichsgesetzes zur Beschaffung von landwirtschaftlichem Siedlungslande“ gegeben zu haben, welche die sonst üblichen Motive ersetzen und daher bei der Auslegung des Gesetzes eine nicht zu unterschätzende Rolle spielen. (Vergl. hierzu Ponfick S. 115.)

[15]) Gesetzsammlung Seite 3. Diese Verordnung fußte wiederum auf dem preußischen Entwurf eines Grundteilungsgesetzes (§§ 12—20) und seiner amtlichen Begründung (Abgeordn.-Haus 1914/15 Drucksache Band 3 Seite 1785 ff.).

rechtlichen Beziehungen sofort endgültig erfaßt werden konnte. Zwar hatten schon im vorigen Jahrhundert verschiedene preußische Gesetze, z. B. das preußische Ansiedlungsgesetz vom 26. 4. 1886 und das preußische Gesetz über Rentengüter vom 27. Juni 1890 (bezw. 7. Juli 1891) ein ähnliches Ziel wie das Reichssiedlungsgesetz zu erreichen versucht, jedoch kann hierbei von einer großzügigen Inangriffnahme des Siedlungswerks, wie sie die Bodenreformer proklamierten, und wie sie dann auch später im Reichssiedlungsgesetz ihren gesetzlichen Niederschlag gefunden hat, nicht die Rede sein. Insbesondere deshalb nicht, weil trotzdem nach wie vor der Grundsatz, daß der Einzelne in der Verwertung des Bodens möglichst frei sei, „der Leitstern der offiziellen Bodenpolitik" blieb.[16]) Erst die oben angeführten Siedlungsgesetze und -verordnungen der Nachkriegszeit haben die bisher bestehende Auffassung vom Recht am Boden, insbesondere vom Rechte seiner Verwertung aufgegeben. Der das neue Bodenrecht nunmehr beherrschende Grundgedanke wurde im Artikel 155 der Reichsverfassung verankert. Danach wird die Verteilung und Nutzung des Bodens von Staatswegen in einer Weise überwacht, die Mißbrauch verhütet.

Nicht zuletzt ist auch die Hast der damaligen Zeit, in der eine Verordnung die andere jagte,[17]) ein Hauptgrund, daß die Gesetze nicht mit der nötigen Gründlichkeit, die man in normalen Zeiten auf die Gesetzgebung verwandt hat, geschaffen wurden. Es mangelte eben an einer peinlich genauen Redaktion.

Schließlich fehlt all den Gesetzen und Verordnungen der Nachkriegszeit der den ganzen Rechtsstoff beherrschende „Gesetzgeber". Die Bestimmungen sind zumeist von Spezialisten geschaffen, die sich zu wenig mit den Auswirkungen anderer bestehenden Bestimmungen befaßt haben. So hätte es z. B. nicht vorkommen dürfen, daß die Bekanntmachung über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. März 1918 (R. G. Bl. S. 123) beim Punkt Vorkaufsrecht nicht berücksichtigt wurde, da doch gerade durch diese die praktische Handhabung des Vorkaufsrechts geradezu gefährdet wird. (Näheres Seite 26 ff. der Abhandlung.)

Es wäre eine kurzsichtige Politik, wollte man die Fehler, die infolgedessen an diesem Gesetze haften, verheimlichen oder auch nur beschönigen. Da die Hoffnung der Bodenreformer, ihre Ideen möglichst bald in die Tat umgesetzt zu wissen, in vollem Maße und zum Segen des deutschen Volkes berechtigt sind, muß die der Praxis dienende Wissenschaft in erster Linie dazu berufen sein, Rechtssätze, die sich nicht bewährten oder gar völlig versagten, zu verbessern.

---

16) Vergleiche hierzu Krüger im Jahrbuch der Bodenreform 1920 S. 146.

17) Damaschke spricht von einer „Zeit der Ueberproduktion von Gesetzen". Vergl. seinen Vortrag, gehalten auf dem 1. Deutschen Beamtenheimstättentag im Oktober 1920, herausgegeben vom Heimstättenamt der Deutschen Beamtenschaft Berlin-Grünau, Seite 8.

Das Thema gliedert die Arbeit in zwei Hauptteile. Zunächst ist die überaus wichtige Bedeutung des Vorkaufsrechts für die Durchführung des Reichssiedlungsgesetzes zu besprechen, sodann werden die einzelnen Bestimmungen des Vorkaufsrechts, die sich in der Praxis nicht bewährt oder aber Anlaß zu Auseinandersetzungen gegeben haben, einer kritischen Betrachtung unterzogen. Im Anschluß hieran bringt der Verfasser im letzten Abschnitt einen Vorschlag de lege ferenda.

II.

Die Bedeutung des Vorkaufsrechts.

Das vornehmste Mittel zur Beschaffung siedlungsfähigen Landes ist das Vorkaufsrecht der §§ 4—11 und 14 R. S. G. Nicht von vornherein war dem Vorkaufsrecht diese umfassende Bedeutung zugedacht. Im Sinne der Gesetzgeber, insbesondere des eigentlichen Gesetzverfassers Professor Sering sollte es vielmehr nur eine untergeordnete Rolle spielen,[18]) und noch zu Beginn der Geltung des Gesetzes hielt es Ministerialrat Ponfick für gewagt, das ganze Ansiedlungswerk lediglich auf ein gesetzliches Vorkaufsrecht begründen zu wollen, weil er befürchtete, daß der Besitzwechsel nach dem Krieg bei niedergehender Konjunktur nicht so lebhaft sein würde wie vor dem Kriege.[19]) Doch die Praxis hat uns eines anderen belehrt. Sie hat gerade das Vorkaufsrecht vor allen anderen Mitteln der Landbeschaffung an die erste Stelle gerückt. Im folgenden werden daher zunächst die anderen Möglichkeiten auf ihre Nützlichkeit hin untersucht. Dadurch wird am ehesten die stark vorwiegende Bedeutung des Vorkaufsrechts dargetan, einmal als Mittel der Landbeschaffung, dann aber auch in Verbindung mit der Bekanntmachung über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. März 1918 als Mittel für die Ausschaltung der Bodenspekulation und für die Erhaltung eines bodenfesten Bauernstandes.

a) Neben dem Vorkaufsrecht steht in erster Linie das Wiederkaufsrecht des § 20 R. S. G., das dem gemeinnützigen Siedlungsunternehmen das Recht verleiht, die von ihm begründete Ansiedlerstelle, wenn sie der Ansiedler ganz oder teilweise veräußert oder aufgibt, bezw. wenn er sie nicht dauernd bewohnt oder bewirtschaftet, wieder an sich zurückzuziehen, um sie anderweitig auszugeben. Das Wiederkaufsrecht ist zwar in erster Linie ein Mittel der Boden-Bindung zur Förderung der Seßhaftigkeit. Indes kommt es auch als Mittel zur Landbeschaffung in Betracht, denn mit der Geltendmachung dieses Rechts bekommt das Siedlungsunternehmen wieder die Verfügungsgewalt über ein Grundstück, die es bereits verloren hatte. Auch Wolff[20]) erblickt in dem Wiederkaufsrecht ein Mittel der Landbeschaffung. Es leuchtet indes ein, daß die Ansiedler ihre Stelle nur selten aufgeben werden, da für sie jegliche Ausnutzung der Konjunktur wegfällt. Denn nach Absatz 2 des § 20 R. S. G. ist der Preis für

---

[18]) Archiv f. i. K. Band XIII Seite 466.
[19]) Ponfick Seite 93.
[20]) Sachenrecht Seite 293.

den Wiederverkäufer bereits im Ansiedlungsvertrag festgesetzt. Besonders günstige Schwankungen in den Bodenpreisen kommen also dem Ansiedler nicht zugute. Dies entspricht dem obersten Ziel des ganzen Siedlungsschutzes, wonach jegliche Bodenspekulation ausgeschaltet werden und die Ansiedlung lediglich dazu dienen soll, dem Ansiedler und seiner Familie die Ackernahrung, das tägliche Brot, zu gewähren. Diese Gebundenheit des Eigentums, die im § 20 Absatz 2 R. S. G. gesetzlich niedergelegt wurde, gewährleistet die Durchführung des idealen Siedlungsgedankens, indem sie dem Siedler begreiflicherweise den dem Menschen nun einmal innewohnenden Trieb nimmt, seinen Grund und Boden, der vielleicht infolge etwaiger Vorteile veränderter Lage, z. B. durch Bahnhofsbau, Ausdehnung der Stadt, Kanalisierung u. ä.[21]) einen höheren Wert bekommen hat, als den im Vertrag festgesetzten, unter Ausnutzung der Konjunktur zu veräußern. Da dies aber infolge Gebundenheit des Eigentums für den Siedler in Wegfall kommt, ist auch die Möglichkeit für das Siedlungsunternehmen, auf diese Weise wieder Land zu neuer Verteilung zu bekommen, eine sehr geringe.

b) Eine weitere Möglichkeit zur Landbeschaffung bietet der § 2 des R. S. G., wonach Staatsdomänen bei Ablauf des Pachtvertrages dem gemeinnützigen Siedlungsunternehmen zu höchstens dem Ertragswert zum Kauf anzubieten sind. Es ist nicht zu verkennen, daß dieser Paragraph, so gut er auch im Interesse der Siedlung gemeint ist, mit den Interessen des Staatsfiskus' kollidiert, da die Domänen eine der wichtigsten Grundlagen des Staatskredits der Länder bilden.[22]) Das hat sich gerade in der Zeit der Geldentwertung, in der es außer Grundstücken kaum andere beständige Werte gab, am eindrucksvollsten gezeigt. Zwar kann das Siedlungsunternehmen nach dem Gesetz den Staat zwingen, Domänen zum Kauf anzubieten, indem es den Staat auf Abgabe einer Willenserklärung, nämlich der Offerte zum Abschluß eines Kaufvertrages verklagt.[23]) Indes wird durch die

---

[21]) Auch die Bodenverbesserung durch besonders sorgfältige Bearbeitung kommt dem Siedler beim Aufgeben seiner Ansiedlerstelle nicht zustatten. Der Grundsatz der „Boden-Bindung zur Förderung der Seßhaftigkeit" verträgt sich nicht mit den Einzelvorteilen der Siedler, wenn sie nicht mehr als Siedler, sondern als Händler auftreten. Andererseits bleibt der durch Arbeit erzielte Mehrwert dem Siedler und seinen nächsten Angehörigen, solange die Ansiedlerstelle nicht Dritten überlassen wird, erhalten. Das bestimmt ausdrücklich § 20 Absatz 1 Satz 2 in Verbindung mit § 6 Absatz 2 R. S. G., wonach die Ausübung des Wiederkaufsrechts ausgeschlossen ist, wenn der Ansiedler die Ansiedlerstelle — außer an eine Körperschaft des öffentlichen Rechts — an seinen Ehegatten oder an eine Person verkauft hat, die mit ihm in gerader Linie oder bis zum dritten Grad der Seitenlinie verwandt oder bis zum zweiten Grad verschwägert ist.

[22]) Vergl. hierzu Ponfick-Wenzel Anm. 8 zu § 2.

[23]) Daß § 2 dem Siedlungsunternehmen lediglich einen privatrechtlichen Anspruch gibt, betont in erster Linie Ponfick-Wenzel Note 7 zu §2 Seite 134. Dagegen bestreitet Holzapfel § 2 Note 4 Seite 24 die Absicht des Gesetzgebers, den Rechtsweg zuzulassen. Es erübrigt sich, hier eine Stellungnahme zu dieser Streitfrage.

Bestimmung, wonach solche Domänen nicht in Betracht kommen, deren Erhaltung im Staatsbesitze für Unterrichts-, Versuchs- oder andere Zwecke öffentlicher oder volkswirtschaftlicher Art notwendig ist, der Zweck des Paragraphen gewissermaßen illusorisch gemacht. Denn es ist der obersten Landesbehörde auf diese Weise die Möglichkeit gegeben, in Frage kommende Domänen für unentbehrlich zu erklären und dadurch der Siedlung zu entziehen. Gegen diesen Verwaltungsakt stehen dem Siedlungsunternehmen keine Rechtsmittel zur Verfügung. Kein deutsches Gesetz kennt ein dem Zivilprozeß entsprechendes allgemeines Verwaltungsstreitverfahren. Es gibt — wie Fleiner[24]) feststellt, — eben keine ausschließliche Generalklausel für die Kompetenz der Verwaltungsgerichte. Ist Verwaltungsrecht streitig, so muß vielmehr im Einzelfall geprüft werden, ob der Gesetzgeber Rechtsmittel zugelassen hat. Dieser Grundsatz (die sogenannte Enumerationsmethode) findet in Preußen durch das „Gesetz über die Zuständigkeit der Verwaltungs- und Verwaltungsgerichtsbehörden vom 1. August 1883" seine Bestätigung. In diesem Gesetz sind die einzelnen Fälle, in denen das Streit- und Beschwerdeverfahren zulässig ist, besonders aufgezählt. Darüber hinaus können jedoch für den Einzelfall auch andere Gesetze das Verwaltungsstreitverfahren zulassen.[25]) Von einer solchen Möglichkeit hat der Gesetzgeber im preußischen Ausführungsgesetz zum Reichssiedlungsgesetz vom 15. Dezember 1919[26]) keinen Gebrauch gemacht und dadurch ausdrücklich die Nachprüfung des Verwaltungsaktes der Domänen aus den oben angegebenen Gründen der Siedlung entzieht, untersagt. So bleibt dem Siedlungsunternehmen gegen diesen Verwaltungsakt lediglich die Interpellation im Parlament.[27])

Aus Gründen der Agrarpolitik haben die Länder begreiflicherweise in nur ganz geringem Maße der Siedlung Domänen zugeführt. Auch diese Möglichkeit, Land zu bekommen, ist daher stark begrenzt.[28])

c) Ein anderes Mittel der Landbeschaffung bietet der § 3 R. S. G. in der Enteignung von unbewirtschaftetem oder im Wege der dauernden Brennkultur oder zur Torfbenutzung verwendeten Moor- oder anderem Oedland. Weiterhin gibt § 15 R. S. G. dem Landlieferungsverband das Recht, geeignetes Siedlungsland aus dem Besitzstand der großen Güter unter gewissen Voraussetzungen und Bedingungen im Wege der Enteignung in Anspruch zu nehmen.

---

[24]) Seite 212 § 15.

[25]) Bornhak Seite 99.

[26]) Preuß. G. S. 1920 Nr. 4 Seite 31.

[27]) Vergl. auch Ponfick § 2 Note 8 Seite 135.

[28]) § 2 R. S. G. beweist ebenfalls die bereits in der Einleitung erwähnte Systemlosigkeit des Gesetzes. Die beiden Halbsätze des ersten Satzes lösen nur unnötige Streitfragen aus und erschweren das Verständnis. Hätte es nicht besser heißen können: Staatsdomänen werden von den Ländern auf Antrag des Siedlungsunternehmens zu höchstens dem Ertragswert zum Kaufe angeboten?

aa) Das Erstere ist in der Inflationszeit, also zu Beginn der Geltung des Reichssiedlungsgesetzes praktisch wenig vorgekommen. Dies schon allein wegen der enormen Kosten der Melioration, die durch die hohen Arbeitslöhne bedingt waren, und wegen Mangels sowohl an Material als auch an natürlichem und künstlichem Dünger, hervorgerufen durch die Ungunst der wirtschaftlichen Verhältnisse. Daher konnte die Kölnische Zeitung die kritische Betrachtung dieser Frage zur damaligen Zeit mit Recht mit dem Satz schließen: „Wenn es uns nicht in kürzester Zeit gelingt, durch Wiederaufnahme der Arbeit auf allen Gebieten des Wirtschaftslebens unsere Erzeugung derart zu vermehren, daß sich Angebot und Nachfrage decken, dann ist in absehbarer Zeit nicht an einen Abbau der Preise[29]) und damit auch nicht an die Erschließung der Moor- und Oedländereien für Siedlungszwecke und zur Vermehrung unserer landwirtschaftlichen Erzeugung zu denken."[30]) Aus dieser notwendigen Erwägung heraus mußte damals der betreffende Ministerialdirektor in seinem Ausschußbericht für Siedlungs- und Wohnungswesen dem preußischen Landtag gegenüber bekennen, daß „der Staat die Mittel, die bei einer Kultivierung im Großbetrieb erforderlich seien, nicht aufbringen könne."[31]) Inzwischen haben sich die Verhältnisse ohne Zweifel gebessert. Unsere Wirtschaft, die ihr Erstarken in erster Line der stabilen Währung verdankt, kann sich heute eher als bisher mit der Moor- und Oedlandskultivierung befassen. So wurde denn inPreußen als erste Maßnahme zwecks großzügiger Kultivierung der in Aussicht genommenen Flächen das preußische Dampfpfluggesetz vom 9. 2. 1924 geschaffen und mit der Durchführung die deutsche Oedlandkulturgesellschaft, an der Reich und Preußen zu gleichen Teilen beteiligt sind, betraut. Es ist zwar zahlenmäßig nicht festzustellen, wie viele Hektar Boden auf diese Weise gewonnen wurden. Nach neuester Mitteilung[32]) ist nicht einmal der Präsident des preußischen Statistischen Landesamts in der Lage, zuverlässige Angaben über landwirtschaftlich genützte Flächen, Kultivierung usw. machen zu können. Immerhin ist aber doch bereits eine beträchtliche Arbeit geleistet. Von seiten der Presse wird indessen gegen die Oedlandkultivierung, und zwar meines Erachtens mit Recht, Sturm gelaufen. Einmal steht fest, daß der auf diese Art gewonnene Boden

---

[29]) Bemerkenswert ist, daß in der zitierten Stelle vom „Preisabbau" gesprochen wird. Diese Auffassung, die in der fraglichen Zeit (1919) noch allgemein vertreten wurde, geht durchaus fehl. Heute weiß man, daß seinerzeit nicht die Preise der einzelnen Lebensgüter in die Höhe gingen, sondern daß unsere Friedensmark, (die man zum Unterschied von der Reichsmark mit „Papiermark" bezeichnet) von Tag zu Tag mehr an innerer Kaufkraft einbüßte. Die Preise dagegen sind nicht gestiegen, sondern vielmehr gefallen. Das ergibt sich am deutlichsten aus der allgemein bekannten Tatsache, daß Ausländer mit einer wertbeständigen Valuta zur damaligen Zeit in Deutschland äußerst billig kaufen konnten.

[30]) Archiv f. i. K. Band XI Seite 280.

[31]) Sitzungsbericht Nr. 5741.

[32]) Jahrbuch der Bodenreform Band 23 Jahrgang 27 Seite 61.

noch lange nicht für die Saat aufnahmefähig ist, vielmehr noch jahrelanger Pflege bedarf, um dieselben Erträgnisse wie unser Kulturland abzuwerfen, andererseits erfordert die staatliche Kultivierung ungeheure Summen, die durch den Bau von Entwässerungsanlagen und Wegen und durch das Erfordernis gewaltiger Mengen von Kunstdünger (Kali usw.) noch erhöht werden. Die Kosten müssen aber letzten Endes wiederum auf den Siedler abgewälzt werden. Durch diese kostspielige Bewirtschaftung wird der Boden daher derart teuer, daß er als Siedlungsland nicht mehr geeignet ist. Die Hamburger Nachrichten vom 29. 4. 1927 schreiben zu dieser Frage: „Die Oedlandkultivierung ist außerordentlich kostspielig. 10 bis 15 Hektar urbar gemachtes Oedland würden allein an vorbereitender Arbeit sehr viel mehr kosten als die Ansetzung einer gleich großen Siedlerstelle. An derart kostspielige Zukunftsarbeiten kann natürlich erst dann gedacht werden, wenn es in unserem Vaterlande keine andere Möglichkeit mehr gibt, billigere und vorteilhaftere Siedlungen anzusetzen.“ Diese Möglichkeit gibt es jedoch. Es wird an späterer Stelle noch dargetan werden, daß es an Gelegenheit, durch freihändigen Kauf oder durch Benutzung des Vorkaufsrechts Land zu bekommen, nicht fehlt. Daß die maßgebenden Stellen nur in den wenigsten Fällen hiervon Gebrauch machen können, ändert nichts an dieser Tatsache. Schuld daran ist eben der Geldmangel, unter dem Reich und Staat leiden. Jedenfalls wäre es ratsamer, die für die Kultivierung ausgeworfenen Beträge zum Ankauf alten Kulturlandes zu benutzen, denn die Sicherung und Steigerung der Erträge des alten Kulturlandes ist einstweilen viel wichtiger, als die Kultivierung von Oedland.[33]) Was bedeuten aber, um mit Brutschke[34]) zu reden, 10 000 Hektar Neuland für das großzügig geplante Siedlungswerk und damit für die deutsche Volksernährung? Was bedeuten weiterhin 10 000 Hektar gegenüber den großen Moor- und Oedlandflächen, die in Deutschland mit etwa 2 Millionen Hektar angegeben werden? Aus dieser Darstellung folgt, daß auch dieses Mittel der Landbeschaffung kaum geeignet sein kann, den Siedlungsgedanken in die Tat umzusetzen. Das auf diese Weise gewonnene und noch im Laufe der nächsten Jahre zu gewinnende Land macht einen verschwindenden Bruchteil des Landes aus, das erforderlich ist, um den Siedlerwünschen auch nur in geringem Maße gerecht zu werden.

bb) Ferner bleibt noch die bereits erwähnte Enteignung nach § 15 R. S. G. Da jedoch bei einem Enteignungsverfahren in den seltensten Fällen Härten vermieden werden, erscheint es begreiflich, daß die Landlieferungsverbände in der Praxis nur im geringem Maße von dieser Befugnis Gebrauch machten. Das ist auch die nicht mißzuverstehende Absicht des Gesetzgebers, wenn er im § 15 R. S. G. bestimmt, daß nur dann der Enteignungsweg beschritten werden darf, wenn ein dringendes, auf andere Weise nicht zweckmäßig zu befriedigendes Bedürfnis nach siedlungs-

[33]) Vergl. Kleffmann Archiv f. i. K. Bd. XVII S. 247.
[34]) Archiv f. i. K. Bd. XVIII S. 112.

fähigem Land besteht. Obwohl eine angemessene Entschädigung erfolgt, stellt auch diese Enteignung für den Einzelfall wie jede andere Enteignung einen gewaltsamen Eingriff in die Rechtssphäre des Eigentümers dar. Wenn § 15 R. S. G. „eine angemessene Entschädigung" festsetzt, so gilt nicht etwa der gemeine Wert, wie in einem anderen Fall § 13 R. S. G. ausdrücklich bestimmt, sondern es wird dem billigen Ermessen eines ständigen Ausschusses, der aus einem von der Landeszentralbehörde zu bestimmenden Vorsitzenden und je einem Vertreter des Landlieferungsverbandes und des Siedlungsunternehmens besteht (§ 15 Abs. 2 R. S. G.) anheim gegeben, den Verhältnissen des Einzelfalles Rechnung zu tragen. Trotzdem bleibt die Enteignung ein gewaltsamer Eingriff und löst beim Volke eine Verwirrung über die Eigentumsbegriffe an Grund und Boden aus, die im gewissen Gegensatz zur Idee der Siedlung überhaupt steht.[35])

Die Enteignung ist und bleibt ein zweischneidiges Schwert. Nach Absatz 1 des Artikels 153 der Reichsverfassung wird das Eigentum zunächst wie bisher gewährleistet. Doch keine Regel ohne Ausnahme. Es muß Fälle geben, in denen der Staat die Enteignung aus einem gewissen Selbsterhaltungstrieb heraus zum Wohl der Allgemeinheit vornehmen darf (Art. 153 Abs. 2 R. V.). Man denke nur an die zahlreichen Enteignungen im vorigen Jahrhundert zu Gunsten der Eisenbahn, als viele der Anlieger sich starrköpfig weigerten, einen schmalen Streifen ihres Landes herzugeben. Maßgeblich aber muß das Wohl der Allgemeinheit bleiben. Parteiliche Sonderzwecke können jedoch mit dem Wohl der Allgemeinheit des Artikels 153 Absatz 2 R. V. nicht identifiziert werden. Die Enteignung und ihre Folgen würden vielmehr dem Siedlungsgedanken geradezu widersprechen. Denn will man einerseits das Volk auf dem Lande seßhafter machen, so kann man nicht auf der anderen Seite diesen Grund und Boden durch Enteignung verschaffen. Die Begriffe: Enteignung und Seßhaftmachung vertragen sich nicht miteinander. Warum aber hat man dann diese Bestimmung in das Reichssiedlungsgesetz aufgenommen? Gewiß nicht irgend einem Parteidogma folgend, denn gerade die durch diese Bestimmungen begünstigten Siedlungsgesellschaften haben bei der Beratung im Jahre 1918 eindringlich vor der Aufnahme der Enteignungsbestimmungen in den Gesetzestext gewarnt, sondern aus einem gewissen Notstand heraus. Der ganze Siedlungsgedanke stand auf dem Spiel. Man wußte damals nicht, wie sich der Besitzwechsel in der Zukunft gestalten würde. Kamen keine Grundstücke oder auch nur wenige zur Veräußerung, so hätte man mit dem Reichssiedlungsgesetz ohne Enteignung nichts anfangen können. Diese ängstliche Vermutung hat sich jedoch nicht bewahrheitet, der Besitzwechsel ist — wie noch nachgewiesen wird — gerade in der Nachkriegszeit besonders stark gewesen. Man hoffte daher schon 1919, als man die ersten Auswirkungen des Reichssiedlungsgesetzes wahrneh-

[35]) So auch die Abgeordnete von Gierke, Sitzungsbericht 175 vom 29. 4. 1920 bei der Beratung über die Enteignung im Reichsheimstättengesetz.

men konnte, daß die Gegensätze, die sich notwendigerweise aus den Interessen der Ansiedler und der Allgemeinheit einerseits und der Grundbesitzer andererseits ergeben würden, durch eine geschickte Ankaufspolitik überbrückt würden, und infolgedessen eine Enteignung auf ganz seltene Fälle beschränkt bleiben würde.[36]) Heute ist diese Bestimmung geradezu überflüssig geworden. Selbst der Vorsitzende der Gesellschaft zur Förderung der inneren Kolonisation, Freiherr von Gayl, hat daher in einem Vortrag, gehalten auf der Sitzung des Siedlungsausschusses des Reichslandbundes am 16. 12. 1925 betont, daß sich Enteignungen, die in Notzeiten unter dem Druck der Gesetzgebung sehr ungern durchgeführt werden mußten, nicht wiederholen dürften. Zur Schaffung neuer freier Eigentümer auf eigener Scholle sei die Enteignung anderer Grundbesitzer kein geeigneter Weg.[37]) Damit ist einerseits die Unantastbarkeit des Privateigentums im Rahmen des Reichssiedlungsgesetzes proklamiert, andererseits aber die landbeschaffende Bestimmung des § 15 R. S. G. gegenstandslos geworden.

Gegenüber bereits Enteigneten sucht selbst der Gesetzgeber im Ergänzungsgesetz vom 7. 6. 1923 unter § 11 a einen Ausgleich zu schaffen, indem er bestimmt, daß Berufslandwirten gegenüber, die enteignet sind, und die sich innerhalb dreier Jahre nach erfolgter Enteignung anderweitig ankaufen, um die Landwirtschaft hauptberuflich auszuüben, das gesetzliche Vorkaufsrecht des gemeinnützigen Siedlungsunternehmens insofern außer Kraft tritt, als die neuerworbene Fläche die abgegebene an Ausdehnung nicht überschreitet.

d) Schließlich – um auch das letzte Mittel der Landbeschaffung außer dem Vorkaufsrecht zu erwähnen — kann der Landlieferungsverband oder das Siedlungsunternehmen auch auf Grund freier Vereinbarung Land erwerben. Das ist zwar im Gesetz nicht besonders gesagt, versteht sich aber von selbst. Es ergibt sich vielleicht auch mittelbar aus § 15 Abs. 1 S. 1 R. S. G., in dem es heißt: „auf andere Weise, insbesondere nach den Vorschriften der §§ 2, 3, 4, 13, 14". Mithin standen dem Gesetzgeber noch andere als die besonders angeführten Möglichkeiten der Landbeschaffung vor Augen. Das können aber begrifflich nur freihändiger Kauf, Tausch oder Schenkung sein. Holzapfel erwähnt dies bei der Besprechung des § 29 R. S. G. Auch der Kaufvertrag (und natürlich auch der ihm verwandte Tauschvertrag sowie Schenkungsvertrag) stellt ein Geschäft dar, das zur Durchführung des Siedlungsverfahrens im Sinne dieses Gesetzes dient.[38]) Der Begriff solcher Geschäfte ist überhaupt im Interesse der Siedlung in weitem Maße dehnbar. So würde z. B. auch der Ankauf eines Fischteichs und die Beschaffung einer besonderen Art Karpfen, wenn beides geschehen würde, um ein Tauschobjekt gegenüber einem Gutsbesitzer zu haben, der sein für die

[36]) Archiv f. i. K. Band XI Seite 171 Prof. Sering.

[37]) Archiv f. i. K. Band XVIII S. 202; ebenso Ponfick im Archiv f. i. K. Band XVIII S. 105.

[38]) Holzapfel, Kommentar § 29 Anm. 1 a.

Siedlung geeignetes Land nur gegen einen Fischteich eintauschen will, „zur Durchführung des Siedlungsverfahrens“ erfolgen.[39])

Es haben denn auch die Landlieferungsverbände und gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften von der Möglichkeit, Land durch freihändigen Kauf zu erwerben, soweit es ihre Mittel erlaubten, Gebrauch gemacht. Beim Durchlesen der Jahresberichte dieser Gesellschaften muß man sogar feststellen, daß zahlenmäßig mehr Land durch freihändigen Kauf als durch Ausübung des Vorkaufsrechts erworben wird. Daraus folgt aber keineswegs, daß nun auch der freihändige Ankauf ein wirksameres Mittel der Landbeschaffung ist als das Vorkaufsrecht, denn öfters macht das Siedlungsunternehmen oder der Landlieferungsverband deshalb vom Vorkaufsrecht keinen Gebrauch, weil der Käufer ein tüchtiger Landwirt ist, und es mehr schaden als nützen würde, wollte man einem solchen Menschen sein Tätigkeitsfeld nehmen.[40]) Letzten Endes aber spielt die Geldfrage die entscheidende Rolle. Die Unternehmen können eben meistens weder kaufen noch vom Vorkaufsrecht Gebrauch machen, weil ihnen die erforderlichen Mittel nicht zur Verfügung stehen. Beim freihändigen Kauf werden naturgemäß die Preise noch mehr in die Höhe getrieben. Es leuchtet ein, daß die Konjunktur sofort künstlich in die Höhe getrieben wird, wenn ein derartiges Unternehmen mit Landverkäufern in Vertragsverhandlungen eintritt. So ist es bekanntlich immer, wenn Behörden oder Unternehmen mit behördlichem Charakter kaufen wollen. Man denke nur an folgende Fälle: Eine Stadt will in einem neuen Stadtteil eine Schule bauen, der Fiskus muß zwecks Erweiterung des Gerichtsgebäudes ein benachbartes Grundstück zukaufen, eine Kirchengemeinde sucht einen Bauplatz für ihre Kirche. Schon mit dem Bekanntwerden der Pläne steigen die Grundstückspreise. Zudem ist das Steigen der Preise auch wirtschaftlich leicht zu erklären, wenn nämlich die Nachfrage größer ist als das Angebot. In der Praxis hat sich denn auch dieser volkswirtschaftliche Grundsatz tatsächlich ausgewirkt, so daß der Preußische Landwirtschaftsminister Dr. Steiger in seinem Aufsatz über den Stand der Siedlung[41]) sagen muß, daß durch die Nachfrage der Preis im Grundstücksverkehr gestiegen sei, und die öffentliche Meinung, die immer mehr einen raschen Kauf verlangte, also einen gewissen Kaufzwang zum Ausdruck brachte, die Aufwärtsbewegung noch weiter begünstigt habe. Schon hier mag jedoch angedeutet werden, daß auch das Vorkaufsrecht in seiner heutigen Gestaltung Preistreibereien nicht entgegenzutreten vermag. (Näheres folgt im III. Teil.) Aber letzten Endes bietet es doch die Möglichkeit, in Verträge, die ihm in jeder Hinsicht günstig und reell erscheinen, einzuspringen. Das vorkaufsberechtigte Unternehmen muß eben abwarten, bis sich eine derartige Gelegenheit

---

[39]) ähnl. Beispiel Archiv f. i. K. Band XIX Seite 314.

[40]) So z. B. Jahresbericht der Nassauischen Siedlungs-Gesellschaft m. b. H. Frankfurt a. M. 1. 4. 24—31. 3. 1925, Seite 42.

[41]) Archiv f. i. K. Band XIX Seite 345/346.

bietet. Wenn auch jede Verzögerung der Siedlung schadet, so ist doch andererseits ein Ueberstürzen noch mehr vom Uebel.

Der freihändige Erwerb ist also, insbesondere für die Zukunft, wenig geeignet, die Anforderungen der Siedlung in jeder Beziehung zu befriedigen.

Damit sind die Mittel der Landbeschaffung bis auf das Vorkaufsrecht erschöpft. Bei der Bewertung des Vorkaufsrechts wird man nicht umhin können, in erster Linie auf seine juristische Gestaltung hinzuweisen. Der Gesetzgeber hat in den §§ 4—11 und 14 R. S. G. ein neues, dem bisherigen Rechtsleben unbekanntes Institut ins Leben gerufen. Wenn auch Paragraphen des Bürgerlichen Gesetzbuches in den Paragraphenkomplex des Reichssiedlungsgesetzes hineinbezogen wurden, so geschah diese Bezugnahme lediglich, um die im bürgerlichen Rechtsleben entwickelten Grundsätze und die hier gefundenen Ergebnisse entsprechend zu verwerten. Beide Vorkaufsrechte (B. G. B. und R. S. G.) stimmen in der Hauptsache darin überein, daß mit ihrer Ausübung „der Kauf zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten zustande kommt", mit anderen Worten durch die Ausübung des Vorkaufsrechts ein gegen den verkaufenden Eigentümer gerichtetes Recht zum Erwerb entsteht. (§ 8 Abs. 1 R. S. G. und § 505 Abs. 2 B. G. B.) Dies Recht zum Erwerb ist überdies, soweit das bürgerlich-rechtliche dingliche Vorkaufsrecht der §§ 1094 ff. B. G. B. in Frage kommt, bei beiden Vorkaufsrechten in gleicher Weise geschützt, da nach § 8 Abs. 1 R. S. G. in Verbindung mit § 1098 Abs. 2 B. G. B. das Vorkaufsrecht Dritten gegenüber die Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung des durch die Ausübung des Rechts entstehenden Anspruchs auf Uebertragung des Eigentums hat. Im übrigen aber haben beide Vorkaufsrechte wenig gemein.[42]) Bedingt ist die besondere Gestaltung des Vorkaufsrechts im Reichssiedlungsgesetz durch seine öffentlich-rechtliche Bedeutung. Um dieser öffentlich-rechtlichen Bedeutung Rechnung zu tragen, mußten Sicherungen geschaffen werden, die dem spekulationsfreundlichen Vorkaufsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches unbekannt sind. Selbst bürgerlich-rechtliche Grundsätze, die die Sicherheit des Verkehrs gewährleisten, und obendrein noch gesetzlich verankert sind, wurden dem Vorkaufsrecht des Reichssiedlungsgesetzes zuliebe durchbrochen. So gibt es hier keinen öffentlichen Glauben in bezug auf die Richtigkeit des Grundbuchs. Das Vorkaufsrecht bedarf nach § 5 R. S. G. zu seiner Gültigkeit nicht der Eintragung in das Grundbuch. Trotzdem aber hat es, ohne daß Eigentümer und Erwerber, selbst der Vorkaufsberechtigte sich dessen bewußt zu sein brauchen, dingliche Wirkungen. Danach wirkt dieses legal entstandene, nicht eingetragene Vorkaufsrecht auch gegenüber dem redlichen Erwerber. Das Vorkaufsrecht hat weiterhin den Vorrang vor allen anderen eingetragenen und gesetzlichen Vorkaufsrechten. (§ 5 Satz 1 R. S. G.) Gesichert in seiner Ausübung ist es ferner durch die Prüfungspflicht des

[42]) Vergl. auch Kreller „Siedlungsgesetzgebung und Zivilrechtstheorie" Seite 4 Abs. III, 1.

Grundbuchrichters, der die Eintragung des Eigentumsüberganges solange aussetzen soll, bis ihm die Nichtausübung des Vorkaufsrechts nachgewiesen wird. (§ 10 R. S. G.) Macht der Vorkaufsberechtigte von seinem Rechte Gebrauch, und erwirbt das Grundstück, so geht es insoweit lastenfrei auf ihn über, als alle eingetragenen Vorkaufsrechte und Vormerkungen, die ein Recht auf Auflassung enthalten, erlöschen. (§ 9 Abs. 1 R. S. G.) Weiterhin erstreckt es sich im Gegensatz zum bürgerlich-rechtlichen Vorkaufsrecht, das nur bei Verkaufsfällen Anwendung findet, auf alle anderen entgeltlichen Veräußerungsverträge, auf die freihändige Veräußerung durch den Konkursverwalter und selbst auf die Uebereignung im Wege der Zwangsversteigerung. (§ 11 R. S. G.) Zweck dieser Bestimmung ist es, alle Güter, falls sie die erforderliche Größe haben, der Siedlung zuzuführen. Tatsächlich fallen denn auch alle Verträge, die einen Eigentumswechsel im Gefolge haben, mit ganz geringen Ausnahmen unter das Vorkaufsrecht. Es wird sich im III. Abschnitt dieser Arbeit Gelegenheit bieten, die Sonderheiten unseres Vorkaufsrechts noch im einzelnen zu besprechen.

Es leuchtet ein, daß die unter a—c angeführten Mittel der Landbeschaffung in keiner Beziehung mit dem Vorkaufsrecht konkurrieren können, weder in den Sicherungen, die das Gesetz diesem verleiht, noch in seiner Wirkung. Bei dem Vergleich mit dem freien Erwerb ist andererseits bereits erwähnt worden, daß die besondere Preistreiberei, die durch Nachfrage, vor allem einer Behörde oder eines doch ähnlichen Unternehmens, naturgemäß hervorgerufen wird, beim Vorkaufsrecht wegfällt. Zwar hängt die Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts einzig und allein von dem Willen anderer Personen ab. Gelangen keine Grundstücke zum Verkauf, so ist auch das Vorkaufsrecht gegenstandslos. Indessen sind die Vermutungen und Befürchtungen, die mit einem schwachen Besitzwechsel rechneten, nicht Wahrheit geworden. Die Ansicht Sering's, die auf zahlenmäßiger Berechnung der Ziffern der Vorkriegszeit aufbaut, nach der im Laufe der nächsten 20 Jahre 4,2 Millionen ha in den Bereich des gesetzlichen Vorkaufsrechts fallen würden,[43]) scheint sich zu bewahrheiten. Schon 1919 wurde in der preußischen Ausführungsanweisung III, 1. Absatz auf den starken Besitzwechsel hingewiesen. In der Zeit der größten Inflation, etwa im Jahre 1923, ließ der Besitzwechsel zwar nach, da infolge der Geldunsicherheit die Neigung, Grundbesitz als den einzig beständigen Wertträger festzuhalten, begreiflicherweise immer mehr zunahm.[44]) Nach der Stabilisierung indes nahm der Besitzwechsel wiederum in erhöhtem Maße zu. Auch das ist aus den Jahresberichten der Siedlungsgesellschaften zu ersehen. Allerdings heißt es beim Punkt „Vorkauf" meistens, daß es infolge Mangel an Realkredit nicht möglich war, in die vorgelegten Kaufverträge durch Ausübung

---

[43]) Archiv f. i. K. Band XI Seite 164.

[44]) Vergleiche hierzu z. B. den Jahresbericht für die Jahre 1922/23 der Schleswig-Holsteinischen Höfebank G. m. b. H., Kiel, Seite 18.

des Vorkaufsrechts einzutreten, obwohl die Grundstücke in jeder Beziehung zur Siedlung geeignet erschienen. Es fehlt eben immer und immer wieder an den erforderlichen Mitteln. Das ist aber ein Mangel, der in gleicher Weise auch beim freihändigen Erwerb die Siedlungstätigkeit lahm legt.[45])

Die Geltendmachung des Vorkaufsrechts spielt sich im allgemeinen reibungslos zwischen den fraglichen Parteien ab. Nur falls der Käufer eine Nebenleistung übernommen hat, die nicht in Geld abzuschätzen ist, der Eigentümer infolgedessen nach § 8 R. S. G. dem Vorkaufsberechtigten gegenüber keinen Anspruch hat „auf die Erfüllung dieser Nebenleistung und der Vertragsstrafen, die zu ihrer Erfüllung ausbedungen sind", wird der Eigentümer benachteiligt. Der Fall jedoch, daß die Schätzung einer Nebenleistung unmöglich ist, wird wohl kaum vorkommen. Immerhin wäre es denkbar. Dann aber müssen Sonderinteressen dem Wohl der Allgemeinheit nachgehen. Andererseits konnte der Gesetzgeber diese Sachlage nicht entsprechend dem § 507 S. 2 und 3 B. G. B. lösen, wonach die Ausübung des Vorkaufsrechts in einem solchen Falle ausgeschlossen ist, es sei denn, daß der Vertrag mit dem Dritten auch ohne die Vereinbarung der Nebenleistung geschlossen wäre. Denn dann wäre der Gesetzesumgehung Tür und Tor geöffnet. Es brauchte nur eine unschätzbare Nebenleistung in den Vertrag aufgenommen zu werden, um dem Siedlungsunternehmen oder Landlieferungsverband die Möglichkeit zu nehmen, von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen bezw. um ihnen den schwer zu erbringenden Beweis aufzuerlegen, daß der Vertrag auch ohne die Vereinbarung der Nebenleistung geschlossen wäre. Wie jedoch bereits gesagt, wird es in der Regel dem, der sein Grundstück verkaufen will, gleichgültig sein, wer sein Vertragsgegner ist. Tritt doch gemäß § 8 R. S. G. in Verbindung mit § 305 Absatz 2 B. G. B. der Vorkaufsberechtigte so in den Vertrag ein, wie er mit dem Dritten geschlossen wurde. Will aber der Verpflichtete an nahe Verwandte verkaufen, so schützt ihn § 6 Absatz 2 R. S. G., der die Ausübung des Vorkaufsrechts in einem solchen Fall ausschließt. Hat jedoch der Verkäufer im übrigen an der Person seines Vertragsgegners irgend ein besonderes persönliches Interesse, mag es nun eine Laune oder

[45]) Vergl. hierzu einige Jahresberichte in der Zeit vom 1. 4. 1924 bis 31. 3. 1925: Schlesische Landgesellschaft Seite 7; Rote Erde G. m. b. H. Münster i. W. S. 14 (165 Fälle des Vorkaufsrechts. Infolge hoher Preise war nur in 3 Fällen die Ausübung des Vorkaufsrechts möglich); Siedlungsgesellschaft m. b. H. Kassel S. 40 (46 Fälle des Vorkaufsrechts); Landlieferungsverband Brandenburg und Grenzmark Berlin S. 96 (62 Fälle des Vorkaufsrechts). Aus späterer Zeit: Bayrische Siedlungs- und Landbankgesellschaft m. b H. München (1. 1.—31. 12. 1925) S. 72; Landgesellschaft „Eigene Scholle" G. m. b. H. Frankfurt a. d. Oder (1. 7. 1925 bis 30. 6. 1926) S. 13. Dort heißt es z. B.: „Im abgelaufenen Geschäftsjahr war das Angebot von Gütern und Grundstücken sehr rege. Es wurden uns zahlreiche Kaufverträge zur Stellungnahme wegen etwaiger Ausübung des Vorkaufsrechts vorgelegt"; Rote Erde (1. 4. 1925— 31.3. 1926) S. 17 161 Fälle des Vorkaufsrechts u. a. m.

doch teilweise berechtigt sein, so müssen diese persönlichen Neigungen gegenüber dem Recht des Siedlungsunternehmens zurücktreten.

Alles in allem stellt somit das Vorkaufsrecht das geeignetste Mittel zur Beschaffung siedlungsfähigen Landes im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes dar.

2. Indessen sei noch auf ein weiteres Moment aufmerksam gemacht, das charakteristisch ist für die große Bedeutung des Vorkaufsrechts, dessen Auswirkung der Gesetzgeber wahrscheinlich nicht beabsichtigt hat, — jedenfalls ist eine dahingehende Absicht nirgendwo zu ersehen, — das sich aber in der Praxis herausgebildet hat und für die gesamte heutige verfassungsmäßige Einstellung gegenüber dem Eigentum (Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich Dienst sein für das Gemeine Beste — Artikel 153 Absatz 3 der Reichsverfassung —) von nicht zu unterschätzender Bedeutung ist.

Nach der Bestimmung des § 7 R. S. G. läuft die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts erst von der Mitteilung des Eigentümers, des Dritten oder des Grundbuchamts über den Inhalt des zwischen dem Eigentümer und dem Dritten geschlossenen Vertrags an. Durch die erfolgte Mitteilung, die den Inhalt des Vertrags so vollständig wiedergeben muß, daß sich der Vorkaufsberechtigte schlüssig werden kann, ob er das Vorkaufsrecht ausüben will oder nicht,[46]) die insbesondere auch den Namen des Drittkäufers anzugeben hat,[47]) bekommt das vorkaufsberechtigte Unternehmen einen Einblick in alle vertraglichen Bestimmungen. Es kann daher auf Grund seiner allgemeinen als auch speziellen Sachkunde feststellen, ob der Käufer ein geeigneter Landwirt ist, dem das Grundstück ohne Bedenken überlassen werden kann, bezw. ob der Preis angemessen ist und den ortsüblichen Sätzen entspricht. Will das vorkaufsberechtigte Unternehmen vom Vorkaufsrecht keinen Gebrauch machen, weil ihm die Mittel hierzu fehlen, oder weil die Person des Käufers ein von jeglicher Spekulation entferntes, sachgemäßes Verhalten gewährleistet,[48]) so kann das Siedlungsunternehmen bezw. der Landlieferungsverband durch bindende Erklärung schon vor Ablauf der drei- oder sechswöchigen Frist des § 7 R. S. G. auf die Ausübung des Vorkaufsrechts verzichten. Steht dagegen das Unternehmen auf dem Standpunkt, daß der Vertrag nicht einwandfrei ist und den Siedlungsgedanken und damit das Wohl der Gesamtheit beeinträchtigt, so muß es seine — wenn auch nicht gerade gesetzlich niedergelegte, so doch — Gewissenpflicht sein, der Verwaltungsbehörde, die nach der bereits erwähnten Bekanntmachung vom 15. März 1918 den Vertrag zu genehmigen hat, bevor er endgültig zustande kommt, unter Mitteilung der Gründe auf die mit einer evtl. Ge-

---

[46]) Vergl. Holzapfel Anmerkung 2 zu § 7.

[47]) Vergl. R. G. R. Kommentar § 510 Anmerkung 1.

[48]) Der Käufer ist z. B. Berufslandwirt und will sich, da sein älterer Bruder das väterliche Anwesen bekommt, durch Ankauf des fraglichen Grundstücks eine Existenz schaffen.

nehmigung verbundenen Gefahren aufmerksam zu machen. In der richtigen Erkenntnis dieser besonderen Bedeutung des Vorkaufsrechts machte denn auch die Bayrische Siedlungs- und Landbankgesellschaft m. b. H. München[49]) hiervon Gebrauch und unterband auf diese Weise die Bodenspekulation. Es wäre wünschenswert, wenn auch die anderen zahlreichen Gesellschaften in gleicher Weise für die Ausschaltung der Bodenspekulation und für die Erhaltung eines bodenfesten Bauernstandes Sorge tragen würden.

Es wäre verfehlt, in diesem Zusammenhang, wo es sich um die Bedeutung des Vorkaufsrechts für die Durchführung des Siedlungswerks handelt, über das Vorkaufsrecht des Pächters gemäß § 6 Absatz 3 R. S. G. zu sprechen. Denn dieses Recht hat mit dem Vorkaufsrecht der §§ 4—11 und 14 R. S. G. nichts gemein. Es dient weder zur Beschaffung siedlungsfähigen Landes noch zur Verhütung der Bodenspekulation, sondern ist lediglich im persönlichen Interesse des Pächters geschaffen. Wenn man auch nicht bestreiten kann, daß es zweckmäßig war, dieses Sonderrecht des Pächters mit in das Reichssiedlungsgesetz aufzunehmen, so wird durch die Einfügung gerade an dieser Stelle die Systemlosigkeit des Siedlungsrechts nur noch mehr gekennzeichnet. Der Paragraphenkomplex trägt die Ueberschrift „Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens". Damit ist der Gegenstand scharf umrissen, und es mutet höchst sonderbar an, unter dieser Ueberschrift auch ein Sondervorkaufsrecht des Pächters zu finden. Es ist indes anzunehmen, daß man sich, nachdem fast die ganzen Vorschriften über das Vorkaufsrecht samt ihren Ueberschriften der Preußischen Verordnung betreffend das gesetzliche Vorkaufsrecht an land- und forstwirtschaftlichen Besitzungen vom 29. Dezember 1918 entnommen waren, keine besonderen Gedanken über den Wechsel der Ueberschrift gemacht hat, als dieser Zusatz, der in genannter Verordnung fehlt, erst in der dritten Lesung in dieser Form eingefügt wurde.[50]) Auch ein Zeichen dafür, mit welcher Hast die Gesetze durch die Nationalversammlung gebracht wurden. Für den Erfolg mag es gleichgültig sei, denn den interessierten Kreisen kam es in der Hauptsache darauf an, das Gesetz, das

---

[49]) Bericht des Geschäftsjahres 1924 S. 63.

[50]) In der zweiten Beratung wurde der Pächter überhaupt erst berücksichtigt und zu seinen Gunsten als 3. Absatz des § 6 R. S. G. eingefügt: „Pächter landwirtschaftlich benutzter Grundstücke einschließlich Staatsdomänen, die gemeinnützige Siedlungsgesellschaften zum Zwecke der Ansiedlung übernehmen, haben ein Vorkaufsrecht für ein bei der Verteilung etwa übrig bleibendes Restgut oder für Parzellen, die geeignet sind, Inventar und sonstiges Betriebskapital des zur Siedlung übergebenen landwirtschaftlichen Grundstückes möglichst zu verwerten.

Der Pächter genießt hierbei die Rechte des Ansiedlers." (Drucksachen Nr. 491, S. 2 und 3). Der Entwurf des Reichssiedlungsgesetzes wurde alsdann nach der dritten Lesung in der 61. Sitzung (S. 1741) angenommen, nachdem der Berichterstatter Dr. Becker zuvor (S. 1734) erklärte hatte, daß der Absatz 3 des § 6 R. S. G. abgeändert sei. Diese Abänderung ist die heute geltende Fassung. (Drucksachen 615 S. 2.)

Jahrzehnte lang herbeigesehnt wurde, endlich zu schaffen.[51]) Und schließlich kann es für die Praxis belanglos sein, an welcher Stelle dieses Sonderrecht behandelt wird. Im Interesse der systematischen Durchführung und zwecks Vermeidung des inneren Widerspruchs würde es jedoch angebracht erscheinen, am Schluß der Paragraphenreihe unter einer besonderen Ueberschrift, nämlich „Sondervorkaufsrechte" dieses Vorkaufsrecht einer besonderen Behandlung zu unterziehen. Da dieses Vorkaufsrecht kein dingliches ist, sondern nur ein schuldrechtliches, kommen lediglich die §§ 504—514 B. G. B. in Anwendung.[52])

Bei einer etwaigen Aenderung des Gesetzes würde es weiterhin zu empfehlen sein, neben dem Pächter auch den Eigentümer im Falle einer Enteignung zu berücksichtigen. Denn es gibt wohl keinen stichhaltigen Grund für das Fehlen einer entsprechenden Bestimmung im Reichssiedlungsgesetz. Wenn schon der Pächter ein Vorkaufsrecht hat, dann muß erst recht auch der Eigentümer, den man gegen seinen Willen enteignet hat, im Falle des § 6 R. S. G. vorkaufsberechtigt sein.

Das Vorkaufsrecht der §§ 4—11 und 14 R. S. G. ist mithin für das Siedlungswerk von grundlegender Bedeutung. Daher bedarf gerade diese Institution einer gründlichen Verbesserung, die einmal das Zugriffsrecht des vorkaufsberechtigten Unternehmens erweitert, andererseits Umgehungen des Gesetzes oder auch nur Zweifelsfälle ausschaltet.

---

[51]). So auch beim Reichsheimstättengesetz. Der Kampf um dieses Gesetz ging „ganz und gar nicht um die juristischen Einzelheiten, sondern um das Gesetz im ganzen". Erman im Westf. Wohnungsblatt S. 434.

[52]) Vergl. Ponfick-Wenzel S. 152 Anm. 11 zu § 6.

III.

Schwierigkeiten bei der Behandlung des Vorkaufsrechts.

Aufgabe dieses Abschnitts wird es sein, die Schwierigkeiten, die in der Praxis bei Ausübung des Vorkaufsrechts entstanden sind, durch Auslegung der bestehenden Bestimmungen zu beseitigen, oder aber, falls die Fassung und der Sinn der Vorschriften solches nicht zulassen, eine Aenderung im Wege der Gesetzgebung vorzuschlagen.

1. Ein unverkennbarer Mangel, der die Ausübung des Vorkaufsrechts in den meisten Fällen illusorisch macht, ist die Bestimmung des § 8 R. S. G. in Verbindung mit § 505 Absatz 2 B. G. B., wonach der Vorkaufsberechtigte in den Kaufvertrag so eintreten muß, wie er seitens der Parteien geschlossen wurde, d. h. also unter den gleichen, insbesondere Zahlungsbedingungen. Die Jahresberichte der gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften lassen erkennen, daß die Bodenspekulation mit Preisen arbeitet, die die Gesellschaften nicht aufbringen können. Infolgedessen mußten sie auch in den durchaus meisten Fällen von der Ausübung des Vorkaufsrechts absehen. Charakteristisch hierfür ist der Bericht der ostpreußischen Landgesellschaft m. b. H. Königsberg in Preuß.,[53]) den ich, soweit er diese Frage betrifft, wörtlich folgen lasse: „Der Preis stand in keinem Fall in einem angemessenen Verhältnis zu der Güte des Gutes. In fast sämtlichen Fällen bezeichnete unser Sachverständiger es als ausgeschlossen, daß die Käufer in der Lage seien, eine auch nur einigermaßen angemessene Verzinsung des Kaufgeldes herauszuwirtschaften." Man wende nicht ein, daß es sich in diesem Fall um einen durch die Inflation hochgetriebenen Preis handelt; die Preise für landwirtschaftliche Grundstücke waren vielmehr zu damaliger Zeit der Kaufkraft der Papiermark entsprechend verhältnismäßig gering. Andererseits aber bieten die auf Seite 17 ff. angeführten Jahresberichte genügend Beispiele für die Nichtausübung des Vorkaufsrechts auch bei normalen Geldverhältnissen infolge krankhaft in die Höhe getriebener Preise. Mit welcher Berechtigung aber darf der Bodeneigentümer mit seinem Boden Wucher treiben? Zahlreiche Gesetze, besonders der Kriegszeit, verbieten und bestrafen den Wucher. Allein der Bodenwucher, durch den doch das Gesamtwohl infolge der öffentlich-rechtlichen Bedeutung, die unsere moderne Gesetzgebung dem Güterverkehr beilegt, am

[53]) Bericht für die Zeit vom 1. 4. 1919—31. 3. 1920 Seite 43.

meisten gefährdet wird, bleibt unberührt hiervon. Die Bekanntmachung über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. März 1918 ist nur ein geringes Mittel zur Unterbindung dieses Mißstandes. Die Mängel, die dem Vorkaufsrecht anhaften, sind bekannt, und man hat in Literatur und Praxis schon hinreichend versucht, ihnen zu steuern. So z. B. durch die Schaffung eines „Näherrechts", wodurch die Ueberreichung eines Kaufvertrags an den Vorkaufsberechtigten zu einem rechtsverbindlichen Angebot des Verkäufers erklärt wird, oder durch Auferlegung einer eidesstattlichen Versicherung über die Richtigkeit der vorgelegten Vertragsbestimmungen.[54]) Aber schließlich wird dadurch wenig erreicht, denn einmal hindert das „Näherrecht" in der vorgeschlagenen Gestaltung nicht, dem Vorkaufsberechtigten gegenüber einen besonders hohen fingierten Preis anzugeben, um ihm die Ausübung seines „Näherrechts" unmöglich zu machen, andererseits bietet die eidesstattliche Versicherung bekanntlich nicht die Gewähr ihrer Richtigkeit. Meines Erachtens liegt der Hauptfehler lediglich in der zu stark betonten privatrechtlichen Auffassung über das „Recht am Boden" und in der Verquickung mit den bürgerlich-rechtlichen Vorkaufsbestimmungen. Es erscheint jedoch zur Zeit ausgeschlossen, diesem Fehler entgegenzutreten, da zuvor noch die gesamte Eigentumslehre einer grundlegenden Aenderung unterzogen werden müßte. Daß unser Bodenrecht einer neuen „modernen" Gestaltung entgegengeht, dafür dürften wohl die in hinreichender Menge vorhandenen Spezialgesetze und -„gesetzchen" der stärkste Beweis sein. Es ist oft selbst für den Juristen schwer, sich durch das auf diese Weise geschaffene „Bodenrecht", an dessen Schöpfung, um mit Breme[55]) zu reden, „zu viele Väter und Mütter beteiligt sind", hindurchzufinden. Es wird Aufgabe der Entwicklung sein, aus dem Durcheinander der Einzelbestimmungen ein einheitliches Gebilde: das „neue Bodenrecht" zu schaffen. Dann aber wird ohne Zweifel die Behandlung des Eigentums an Immobilien aus dem Bürgerlichen Gesetz ausscheiden und ihr öffentlich-rechtlicher Charakter anerkannt werden müssen. Indessen läßt sich eine mehrere hundert Jahre alte Auffassung nicht über Nacht erledigen. Bis dahin aber müssen Mittel und Wege gefunden werden, um trotz der Fahrigkeit der Gesetze volkswirtschaftlich befriedigende Ergebnisse zu erzielen. In diesem Sinne scheint es mir an der Zeit, das Vorkaufsrecht zu ändern und mit der Befugnis zu versehen, die bereits die Preußische Verordnung betr. das gesetzliche Vorkaufsrecht an land- und forstwirtschaftlichen Besitzungen vom 23. 12. 1918 dem Vorkaufsberechtigten gab, indem sie diesen gemäß § 6 gen. Verordnung in die Lage versetzte, einen unangemessen hohen Preis herabsetzen zu lassen. Man kann wohl heute mit Recht behaupten, daß diese Verordnung zum Schaden des ganzen Siedlungsgedankens durch § 39 des Ausführungs-

---

[54]) Archiv f. i. K. Band XIII Seite 467.

[55]) Zentralblatt für freiwillige Gerichtsbarkeit XXII. Jahrgang (1922) Seite 162.

gesetzes zum Reichssiedlungsgesetz vom 15. Dezember 1919 aufgehoben wurde. Warum dies geschah, ist nicht ganz ersichtlich. Sicherlich nicht einzig und allein, weil die Herabsetzung des vereinbarten Kaufpreises einen erheblichen Eingriff in privates Recht bedeutet.[56]) Denn dann hätte doch gewiß nicht der Reichsgesetzgeber, als er auf Grund des Art. 10, Ziffer 4 der Reichsverfassung die Regelung dieser Materie an sich zog und damit auch die Rechtsgrundsätze, die sich in den verschiedenen Ländern im einzelnen bereits herausgebildet hatten, größtenteils übernahm, die radikalere Form der Enteignung im § 15 R. S. G. geschaffen. Dort heißt es, daß die Enteignung dann Platz greifen soll, wenn nach vergeblicher Benützung der dem Vorkaufsberechtigten zustehenden Mittel kein besiedlungsfähiges Land mehr zu bekommen ist. Wenn aber alle übrigen Mittel der Landbeschaffung an den hohen Kaufpreisen scheitern, dann kommt eben als ultima ratio nur noch die Enteignung mit Preisdruck in Frage. Derselbe Mißstand tritt auch bei der Beschaffung von Land für Heimstätten zu Tage. Schon jahrelang ist man bemüht, einen Ausweg zu finden. Das Bodenreformgesetz soll diesen Wünschen Rechnung tragen. Im § 9 des Entwurfs wird ein Ankaufsrecht für den Fall der Veräußerung mit Ausnahme an nahe Verwandte geschaffen. Damit ist zum ersten Male der Ausdruck „Ankaufsrecht" in einer gesetzlichen Bestimmung niedergelegt. Das Vorkaufsrecht des Reichssiedlungsgesetzes muß ebenso beschaffen sein, wenn es überhaupt wirksam sein soll. Das Siedlungsunternehmen muß danach in der Lage sein, einen zwischen dem Eigentümer und dem Dritten vereinbarten, unangemessen hohen Kaufpreis herabsetzen zu lassen. Berechtigte Bedenken können der Schaffung eines solchen „Ankaufsrechts" nicht entgegenstehen. Die Angriffe, die seitens der Terrain-Gesellschaften und anderer stark interessierter Kreise hiergegen unternommen werden, können und dürfen nicht berücksichtigt werden, wenn es sich um das Wohl der Allgemeinheit handelt. Wenn weiterhin geltend gemacht wird, ein mit solcher Befugnis ausgestattetes Vorkaufsrecht käme einer Enteignung gleich,[57]) so ist diese Ansicht m. E. irrig. Enteignung bedeutet Wegnahme des Eigentums eines Staatsbürgers gegen seinen Willen, d. h. im Wege des Zwanges. Die Symptome eines Kaufs, einer auf freier Vereinbarung ruhenden Verpflichtung zur Eigentumsübertragung kommen vollständig in Wegfall. Es handelt sich auch nicht um einen „Zwangskauf", sondern lediglich um eine einseitige Handlung des Staates, die einmal sachenrechtlich Eigentum überträgt, dann aber auch ein Schuldverhältnis schafft, aus dem heraus der Enteignete Ansprüche auf Wertersatz herleiten kann. Danach ist die Enteignung ein öffentlich-rechtlicher Akt mit allerdings privatrechtlichen Wirkungen. Diese Auffassung vom Wesen der Enteignung wurde erst nach und nach von der Wissenschaft des öffentlichen Rechts anerkannt. Die ältere Theorie erblickte vielmehr in der Enteignung einen sogen. „Zwangskauf".

---

[56]) Dr. Röhr im Archiv f. i. K. Band XIII Seite 469.

[57]) So z. B. Ponfick Seite 94.

Häberlin führt in seiner Abhandlung „die Lehre von der Zwangsenteignung oder Expropriation historisch-dogmatisch erörtert"[58]) bei der Besprechung dieser Frage folgendes aus: „Die Zwangsenteignung muß rechtlich als Kauf und Verkauf, und zwar als notwendiger Verkauf, bezeichnet werden, weshalb auch die Wirkungen des Kaufs bei ihr eintreten. Daher geht zunächst von dem Augenblick der Perfektion an die Gefahr, aber auch aller Vorteil, das periculum und commodum, auf den Erwerber über, das Eigentum aber erlangt er erst nach Zahlung des Kaufpreises." Dabei übersieht Häberlin jedoch und mit ihm die Anhänger der älteren Theorie, daß durch den Enteignungsakt ein vollständig neues und originäres Eigentum geschaffen wird. Nicht der Enteignete überträgt das Eigentum, sondern der Staat verleiht es. Bereits 1869, als Laband seinen Aufsatz „die rechtliche Natur des Retrakts und der Expropriation[59]) schrieb, war die ältere Theorie vom „Zwangskauf" stark erschüttert. Laband hält es für „unverkennbar, daß die Berechtigung zur Expropriation nicht im Privatrecht, sondern im Staatsrecht begründet ist", und in einer Anmerkung[60]) erklärt er die von Gerber vertretene Ansicht, die Enteignung sei ein Zwangsverkauf, für unrichtig. Auch das Reichsgericht[61]) hat diese Frage 1906 dahingehend entschieden, daß „im Mittelpunkt des Enteignungsverfahrens ein öffentlich-rechtlicher Akt" stehe, und „der Zwangskauftheorie der Boden entzogen" sei. Heute wird allgemein in der Wissenschaft und in der Praxis die Ansicht vertreten, daß die Enteignung ein öffentlich-rechtlicher Akt, ein Staatshoheitsakt ist.[62]) Die Stellung des Enteigneten gegenüber diesem Staatsakt, insbesondere seine Willensrichtung ist demnach unbeachtlich. Maßgebend ist vielmehr lediglich der Staatswille, der aus sich heraus Eigentumsverschiebungen zum Wohl der Allgemeinheit vornehmen darf. Anders aber verhält es sich beim Ankaufsrecht. Hier hat sich der Eigentümer bereits innerlich von seinem Grundstück gelöst, da sein Wille, möglicher Weise durch einen hohen Preis angestachelt oder wenigstens bestärkt, den Uebergang seines Eigentums, des stärksten Rechts am Grundstück, auf ein anderes Rechtssubjekt bezweckt. Auch rein wirtschaftlich betrachtet kann das Ankaufsrecht nicht der Enteignung gleichkommen, da es nicht in die Dispositionen des Eigentümers, die möglicherweise schon auf Jahre hinaus die Bebauung des Bodens regelten, eingreift, wie das bei der Enteignung der Fall ist. Die Preisfrage ist zwar für die schuldrechtliche Seite dieser „Eigentumsverschiebung" von größter Bedeutung, insoweit der Verkäufer sich gewissermaßen unter der Bedingung, den geforderten Preis zu erhalten, bewegen läßt, das Eigentum

---

[58]) Archiv f. die zivilistische Praxis Band 39 Seite 202.

[59]) Archiv f. die zivilistische Praxis Band 52 Seite 169.

[60]) a. a. O. Fußnote 23.

[61]) R. G. Z. Band 61 Seite 102.

[62]) Vergl. insbesondere Giese, die Reichsverfassung Artikel 153 Anm. 2; Hatschek Seite 276; Fleiner S. 253 § 17, II; Otto Mayer 2. Band S. 30, § 34, I, 1; Otto Gierke 2. Band S. 470 und die in der Reichsgerichtsentscheidung Band 61 Seite 105 unter Note 2 angeführten Schriftsteller

aufzugeben, nicht aber für den unumschränkten Herrschaftswillen des Menschen am Eigentum. Die Durchbrechung dieses Herrschaftswillens kennzeichnet aber gerade die Enteignung. Sie entfällt beim Ankaufsrecht. Allerdings läßt die Verquickung dieses Herrschaftswillens mit den schuld- und sachenrechtlichen Beziehungen auch das Ankaufsrecht — rein äußerlich betrachtet — als eine Beschränkung des Eigentums überhaupt erscheinen, ähnlich wie z. B. die Hauszinssteuer den Hauseigentümer zwingt, den größten Teil seiner Mieteinnahmen, sicherlich auch gegen seinen Willen, abzugeben. Solche Einschränkungen, die in Wirklichkeit keine Eigentumsbeschränkungen sind, sondern nur äußerlich diesen Eindruck erwecken, müssen aber, wenn sogar Eigentumsbeschränkungen durch die moderne Gesetzgebung zugelassen werden, erst recht als schwächere Einwirkungen gestattet sein, wenn es sich um das Gesamtwohl handelt. Wenn ich daher anfangs Seite 11 ff.) die Enteignung als ein ungeeignetes Mittel der Landbeschaffung bezeichnet habe, so setze ich mich, wenn ich andererseits für ein Ankaufsrecht Stellung nehme, keineswegs in Widerspruch mit meinen obigen Ausführungen. Schließlich werden die Vertragsschließenden allein schon durch die Möglichkeit, daß unangemessen hohe Preise herabgesetzt werden können, bei der Festsetzung des Kaufpreises beeinflußt. Diese Wahrnehmung hat man bereits während der Geltungsdauer der Verordnung vom 23. Dezember 1918 machen können, da zu dieser Zeit „das Verlangen auf anderweite Feststellung des Kaufpreises nur in wenigen Fällen praktisch geworden ist.“[63]) Es müßte also hinter Absatz 1 des § R. S. G. eingefügt werden:

> „Der Vorkaufsberechtigte kann im Verwaltungsstreitverfahren beantragen, daß ein unangemessen hoher Kaufpreis herabgesetzt werde. Die Regelung dieses Verfahrens einschließlich der Rechtsbehelfe bleibt den Ländern vorbehalten. Der Rechtsweg bei den ordentlichen Gerichten ist ausgeschlossen.“

Auf Grund dieser Bestimmung ist eine dritte Stelle in der Lage, übertriebene Preise zugunsten des Siedlungsunternehmens herabzusetzen. Gegen diese Entscheidung stehen dem Beschwerten die Rechtsmittel des Verwaltungsstreitverfahrens zur Verfügung. Im Instanzenzug entscheiden auf Anruf Spruchkammern, deren Besetzung Gewähr für die unparteiliche Behandlung des einzelnen Falles bietet. Wenn nach meinem Vorschlag die Regelung des Verfahrens im einzelnen den Ländern vorbehalten bleibt, so folge ich darin dem Reichssiedlungsgesetz als Rahmengesetz, das die Entscheidung über Fragen, die mit der natürlichen als auch wirtschaftlichen Beschaffenheit des einzelnen Landes aufs engste verknüpft sind, diesem Lande überläßt.[64]) Durch den Zusatz: „Der Rechtsweg bei den ordentlichen Gerichten ist ausgeschlossen“ soll vermieden werden, daß sich mit der Entscheidung der

[63]) Krause Seite 3.

[64]) Vergl hierzu insbesondere § 3 Abs. 2 S. 4; § 4 S. 2; § 12 Abs. 1 S. 3; § 15 Abs. 3; § 24 Abs. 4; § 26 S. 2; § 27 S. 1 R. S. G.

Frage, ob der fragliche Kaufpreis angemessen ist oder nicht, ein ordentliches Gericht befaßt, das nicht auf Grund eigener Wissenschaft entscheidet, bei seiner Entscheidung vielmehr auf Sachverständigengutachten, die das Verfahren obendrein noch erheblich verteuern, angewiesen ist. Außerdem aber soll „die Umständlichkeit und die lange Dauer des gerichtlichen Prozeßverfahrens“[65]) vermieden werden. Auch Ponsick äußert sich zu dieser Frage im gleichen Sinne, wenn er sagt: „Wird Siedlung . . . verlangt, wie das Reichssiedlungsgesetz sie fordert, wie wir sie so bitter nötig brauchen, so ist die Befreiung der Träger der Siedlung von allzu engen Fesseln ein zwingendes Gebot, insbesondere von der Gefahr, daß durch Prozesse alle Siedlungssachen ständig in der Schwebe gehalten und damit für ein nach kaufmännischen Grundsätzen arbeitendes Institut (und ebenso übrigens für eine die geldliche Rückwirkung auf die Staatsfinanzen im Auge haltende Staatsbehörde) unmöglich gemacht werden.“[66])

In Preußen wäre es zu empfehlen, daß sich mit dieser Frage diejenigen Instanzen befassen, die auch über die Höhe der Entschädigung bei Enteignungen zu entscheiden haben. (§ 3 und § 24 R. S. G.; § 1 und § 6 Preuß. Ausführunsgesetz zum Reichssiedlungsgesetz.) Danach setzt der Präsident des Landeskulturamts auf Antrag des Siedlungsunternehmens den Kaufpreis fest. Gegen seine Entscheidung findet auf Antrag die mündliche Verhandlung vor der Spruchkammer des Landeskulturamts statt. Hiergegen ist die Beschwerde an das Oberlandeskulturamt gegeben. Abgesehen davon, daß die angeführten Instanzen, die auf diesem Gebiete erforderliche Sachkunde besitzen, bieten sie ebenso wie die ordentlichen Gerichte die Gewähr der Unparteilichkeit. Das zeigt bereits ihre Zusammensetzung. Das Kollegium der Spruchkammer des Landeskulturamts setzt sich nämlich aus einem zum Richteramt befähigten Beamten des Landeskulturamts, sechs Grundbesitzern als Beisitzern und zwei ordentlichen Richtern aus dem Bezirk des jeweiligen Oberlandesgerichts zusammen. Allein die Tatsache, daß sich im Kollegium sechs Beisitzer aus dem Stande des ländlichen Grundbesitzes befinden, läßt erkennen, daß die Interessen des Vorkaufspflichtigen hinreichend geschützt sind, so daß von einer einseitigen Behandlung einer interessierten Behörde nicht mehr die Rede sein kann. Eine gleichfalls unparteiliche Behandlung gewährleistet das in zweiter und letzter Instanz entscheidende Oberlandeskulturamt, dessen Kollegium lediglich aus unabhängigen Richtern besteht.

2. Zahlreiche andere Mängel, die sich in der Praxis unliebsam auswirken, werden durch die Bekanntmachung über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. März 1918[67]) hervorgerufen. Nach § 1 gen. Verordnung bedarf unter anderem die Auflassung eines über 5 Hektar großen Grundstücks, sowie jede

[65]) Vergl. hierzu Vorbemerkung zum 1. Abschnitt des Preuß. Ausführungsgesetzes vom 15. 12. 1919 zum Reichssiedlungsgesetz, bei Krause, S. 22.
[66]) Jur. Wochenschrift 1923 Seite 279
[67]) Im folgenden kurz „Bekanntmachung“ bzw. „Verordnung“ genannt.

Vereinbarung, welche die Verpflichtung zur Uebereignung eines solchen Grundstücks zum Gegenstande hat, zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der zuständigen Behörde. Diese Verordnung war anfangs nur für den Krieg und die Uebergangszeit bestimmt.[68]) Sie gilt jedoch noch heute, da der an die Stelle des Bundesrats getretene Reichsrat von dem ihm nach § 10 S. 2 der Verordnung zustehendem Recht, den Zeitpunkt des Außerkrafttretens der Verordnung bestimmen zu können, keinen Gebrauch gemacht hat. Unbegreiflich ist es, daß diese Verordnung, die — wie noch unten gezeigt wird — die Siedlungstätigkeit teilweise lahmzulegen droht, sowohl vom Gesetzgeber des Reichssiedlungsgesetzes und dessen Vorläufern — der Verordnung zur Beschaffung von landwirtschaftlichem Siedlungslande vom 29. Januar 1919 und der preußischen Verordnung betr. das gesetzliche Vorkaufsrecht an land- und forstwirtschaftlichen Besitzungen vom 23. Dezember 1918 —, als auch von Prof. Sering in seinem Entwurf und seinen im amtlichen Auftrag verfaßten Erläuterungen vollständig übersehen wurde.

Es taucht zunächst allgemein die Frage auf, ob die Verordnung auch dann Anwendung findet, wenn das vorkaufsberechtigte Unternehmen von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch macht. Ich halte diese Frage für die Oberfrage, denn falls sie verneint wird und damit die Anwendung der Bekanntmachung entfällt, bedarf es keiner weiteren Erörterung mehr. Nach § 2 Ziffer 1 der Verordnung bedarf das vorkaufsberechtigte Unternehmen, falls es selbst als Käufer oder Verkäufer auftritt, nicht der Genehmigung. Diese Sonderstellung des Siedlungsunternehmens hat ihren Grund in der Bedeutung der Verordnung für das Wirtschaftsleben. Die Verordnung war aus einem Notstand heraus geschaffen. Gerade zur Zeit ihrer Entstehung häuften sich die Fälle, in denen Personen, die mit der Landwirtschaft bisher nicht das Geringste zu tun hatten, Landgüter ankauften, sei es, um ihr Geld anzulegen, sei es, um eine höhere gesellschaftliche Stellung einzunehmen. „Die Folgen derartiger Verschiebungen stehen jedoch — wie es in der Begründung zur Verordnung heißt[69]) — im Widerspruch mit den Zielen ebenso der Kriegsernährungspolitik wie der Volkswirtschaft überhaupt.“ Diese Gründe aber, die zur Entstehung der Bekanntmachung geführt haben, fallen beim Siedlungsunternehmen weg, da dieses in Ausübung der ihm nach dem Reichssiedlungsgesetz zustehenden Funktionen in ähnlicher Weise wie die Bekanntmachung den Grundstücksverkehr überwacht und darüber hinaus noch eine gerechte Bodenverteilung bezweckt. Man sollte nun meinen, daß das Erfordernis der Genehmigung auch dann wegfällt, wenn das Siedlungsunternehmen vom Vorkaufsrecht Gebrauch macht, also doch ein geeigneter „Käufer“ das Grundstück erwerben will. Dem ist jedoch nicht so. Es bietet sich kein Anhalt im Gesetz, auf den eine

---

[68]) Vergl. die Begründung zur Verordnung, Preuß. J. M. Blatt 1918 Seite 70.

[69]) a. a. O.

derartige Umgehung der Bekanntmachung rechtlich gestützt werden könnte. Da der Vertrag mangels der Genehmigung des § 1 der Verordnung noch nicht wirksam ist, — wie unten noch näher ausgeführt wird — hat der Vorkaufsberechtigte keinerlei Rechte, sondern lediglich eine Anwartschaft, die den Anwärter außerhalb des ganzen Vertragsgebildes stehen läßt. Gewiß wäre es wirtschaftlich vorteilhafter, wenn der Vertrag, falls das Siedlungsunternehmen vom Vorkaufsrecht Gebrauch macht, nicht der Genehmigung bedürfte. Jedoch läßt die heutige Gesetzgebung hierzu keinen gangbaren Weg offen. So mußte denn auch das Reichsgericht[70]) in einer gleichen Frage „die Genehmigung des Kaufvertrags der Parteien durch den Landrat als unerläßliche Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts des Siedlungsunternehmens“ fordern. Das Reichsgericht führt in dieser Entscheidung aus, es komme bei der Prüfung der Frage, ob der Kaufvertrag zwischen dem Eigentümer und dem Käufer zu genehmigen sei, keineswegs bloß darauf an, daß der Erwerber ein tauglicher Landwirt sei, es seien vielmehr auch „die Interessen des Verkäufers und die Erhaltung der Selbständigkeit und Leistungsfähigkeit des bisherigen landwirtschaftlichen Betriebs zu berücksichtigen. (§ 3 Nr. 3, 4, 5 der Bundesratsverordnung vom 15. 3. 1918).“

Bevor ich nun weiter auf das Verhältnis der Genehmigung zum Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens eingehe, bedarf es zunächst einer Klarstellung des Begriffes der „Genehmigung“ nach der Bekanntmachung vom 15. März 1918. Diese Erwerbsbeschränkung bezweckt keineswegs den Schutz der Beteiligten, etwa vor Uebervorteilung, sondern ist lediglich im öffentlichen Interesse geschaffen. Das ergibt sich ohne weiteres aus der oben angeführten Begründung zur Verordnung, wonach insbesondere verhindert werden soll, daß landwirtschaftliche Grundstücke zerschlagen oder aber an jemanden überlassen werden, der die Landwirtschaft nicht im Hauptberufe ausübt oder ausgeübt hat. (Vergleiche § 3 der V. O.) Zu diesem Zweck wurde ein unter öffentlich-rechtlichem Gesichtspunkt zu beurteilendes Mittel, die Genehmigung geschaffen. Diese Genehmigung darf mit der privatrechtlichen Genehmigung der §§ 182 ff. B. G. B. nicht verwechselt werden. Sie stellt vielmehr einen staatlichen Hoheitsakt dar, durch dessen Hinzutritt der Vertrag erst die volle rechtliche Wirksamkeit erhält. In der Wissenschaft, wie auch in der Praxis ist man daher überwiegend der Ansicht, daß die §§ 182 ff. B. G. B. weder unmittelbar noch analog auf die Genehmigung des § 1 der Verordnung anzuwenden sind.[71]) Aber auch mit der vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung der §§ 1821/2 B. G. B. hat unsere Genehmigung nichts zu tun. Die vormundschaftsgerichtliche Genehmigung ist zwar auch eine obrigkeitliche Handlung, indem das

---

[70]) R. G. Z. Band 106 Seite 325.

[71]) Vergleiche insbesondere R. G. Z. Band 106 S. 142, Predari in Gruchot's Beiträgen Band 62 Seite 441; Soergel zu § 182; R. G. R. Komm. 1928 Band 1 Note 1 zu § 182.

Vormundschaftsgericht als Aufsichtsbehörde die Verwaltung des Vormundes einer Kontrolle unterzieht. Darüber hinaus aber stellt die vormundschaftsgerichtliche Genehmigung weiterhin einen wesentlichen Bestandteil des rechtsgeschäftlichen Tatbestands dar, denn erst dann wird die Willenserklärung des Vormundes für den Mündel rechtsverbindlich, wenn die amtliche Willenserklärung des Vormundschaftsgerichts hinzutritt. Sie gehört daher dem Gebiet des Privatrechts an und untersteht dem allgemeinen Teil, insbesondere den Vorschriften der §§ 182 ff. B. G. B. Ueberdies unterscheiden sich die Genehmigungen der §§ 1821 f. B. G. B. und § 1 der Bekanntmachung noch dadurch, daß bei der letzteren beide Teile von der Verkehrsbeschränkung betroffen werden. Daher kann denn auch keine entsprechende Anwendung der für die vormundschaftsgerichtliche Genehmigung geltenden Vorschriften stattfinden.[72])

Die nach der erwähnten Bekanntmachung erforderliche Genehmigung unterliegt vielmehr als Staatshoheitsakt öffentlich-rechtlicher Beurteilung. Da sie von gesetzeswegen hinzutreten muß, um einem Rechtsgeschäft die Wirksamkeit zu verleihen, ohne sie der beabsichtigte Rechtserfolg nicht eintreten kann, stellt sie eine sogenannte „Rechtsbedingung“ dar, d. h. eine notwendige gesetzliche Voraussetzung für die Begründung des Rechtsgeschäfts. Früher pflegte man nur dann von einer „conditio iuris“ zu sprechen, wenn sie von den Parteien dem Geschäft eigens als Bedingung beigefügt war. Heute wird eine solche Beifügung als gleichgültig angesehen.[73]) Andererseits ist sie jedoch, wenn sie lediglich die vom Gesetz aufgestellte Voraussetzung wiederholt, unschädlich.[74]) Trotz der Bedingungsform haben wir es mit einem unbedingten Geschäft zu tun, das also ohne Berücksichtigung des bedingenden Parteiwillens behandelt wird. Diese Auffassung, die übrigens durchweg vertreten wird,[75]) hat zur Folge, daß die §§ 158 ff. B. G. B. nicht anwendbar sind. Das verkennt Beutner,[76]) der zwar wie wir in der Genehmigung eine von außen hinzutretende gesetzliche Bedingung der vollen Wirksamkeit des Vertrags erblickt,[77]) jedoch den Standpunkt des Reichsgerichts, das den Vertrag vor Erteilung der Genehmigung schlechthin für unwirksam ansieht,[78]) angreift und anscheinend vorschlägt, den Vertrag als „bedingt“ anzusehen. Dann würde es sich allerdings um einen fertigen, rechtsgültigen Kaufvertrag handeln, so daß der Vorkaufsberechtigte schon vor der Genehmigung in den Ver-

---

[72]) So auch Predari a. a. O. S. 442; Vergl. weiterhin R. G. Z. Band 71, S. 170 Schlußsatz; Warneyer § 1821 Note VII; R. G. R. Komm. Anm. 1 zu § 1821.

[73]) Oertmann, die Rechtsbedingung Seite 45.

[74]) Planck zu § 158 Anm. 8.

[75]) Vergl. R. G. R. Komm. Vorbemerkung zum 4. Titel Anm. 3 e; Staudinger § 158 Anm. 7 a; Oertmann Vorbemerkung zum 4. Titel Anm. 2 f; Warneyer 1923, § 158 Anm. 4.

[76]) Juristische Rundschau 1925 Seite 857 ff.

[77]) Seite 858.

[78]) Seite 846.

trag eintreten könnte, denn Theorie und Praxis stehen mit Recht auf dem Standpunkt, daß der Vorkaufsfall beim bedingten Kaufabschluß eingetreten ist.[79])

Die Wirksamkeit des Vertrags tritt also hier erst in dem Augenblick ein, in dem die Genehmigung erteilt wird. Dann erst ist gemäß § 6 R. S. G. Raum für das Vorkaufsrecht. Bis dahin besteht ein Schwebezustand, der es ungewiß läßt, ob das Geschäft zu dem gewünschten Ergebnis gelangt oder nicht. Dieses Zwischenstadium zwischen Vertragsschluß und -wirksamkeit bereitet dem Reichsgericht besondere Schwierigkeiten. Es konstruiert in diesem Fall einen sich aus der Natur der Sache ergebenden Rechtsgrundsatz, wonach die Parteien an ihre Vertragserklärungen gebunden sind. Treu und Glauben verlangten eine solche Bindung.[80]) Meines Erachtens ist es nicht erforderlich, „Treu und Glauben" als Grundlage dieser Bindung anzusehen. Die Bindung der Parteien ergibt sich vielmehr aus dem Vertrage selbst. Die Parteien haben unstreitig in dem Augenblick, in dem Antrag und Annahme sich decken, einen gültigen Vertrag geschlossen. Beide Teile müssen nunmehr mit der noch ausstehenden Genehmigung rechnen. Wird diese nicht erteilt, so steht fest, daß der gewünschte Erfolg nicht eingetreten, das Geschäft nichtig ist. Decken sich also die Willenserklärungen der Vertragsparteien, mit anderen Worten, ist ein Vertrag zustande gekommen, so sind die Parteien auch an ihre Abmachungen gebunden, denn: „pacta sunt servanda". Die Gebundenheit der Parteien ergibt sich aber auch aus folgenden Erwägungen. Ich habe oben ausgeführt, daß die Genehmigung eine sogenannte Rechtsbedingung ist. Dieser Begriff ist für die Wissenschaft an sich völlig wertlos, da die Rechtsbedingung in Wirklichkeit keine Bedingung im Rechtssinne ist. Es entsteht jedoch auch hier ein Schwebezustand, auf den sich die allgemeinen Grundsätze der Bedingungslehre unschwer anwenden lassen. Wenn es daher beim bedingten Rechtsgeschäft keinen einseitigen Rücktritt bezw. Widerruf gibt, so darf auch bei dem mit einer Rechtsbedingung behafteten Geschäft diese Möglichkeit nicht zugelassen werden; denn das Abhängigkeitsverhältnis der Parteien in bezug auf das „Ereignis", durch das der Schwebezustand aufgehoben wird, ist in beiden Fällen das gleiche. Hier wie dort haben die Parteien keinen Einfluß auf den Eintritt dieses Ereignisses. Das Bürgerliche Gesetzbuch hat weiterhin einen Grundsatz aufgestellt, der auch für unseren Fall beachtenswert erscheint. Bei dem Rechtsgeschäft, das zu seiner Wirksamkeit der bürgerlich-rechtlichen Genehmigung bedarf, wird ein einseitiger Widerruf bezw. Rücktritt nur in einzelnen, besonders aufgezählten Fällen zugelassen (z. B. §§ 108, 109; 177, 178 B. G. B.) Dadurch wird zum Ausdruck gebracht, daß die Parteien während des Schwebezustandes nicht allgemein von ihren vertraglichen Vereinbarungen zurücktreten können. Obwohl die Genehmigung nach

[79]) R. G. R. Komm. § 504 Anm. 3; R. G. Z. Band 106 S. 324; Band 98 Seite 49.

[80]) R. G. Z. Band 40 Seite 238; Band 106 Seite 323.

der Bekanntmachung mit der bürgerlich-rechtlichen Genehmigung nichts zu tun hat, muß auch dieser Grundsatz der ratio legis entsprechend Anwendung finden. Wenn daher die Bekanntmachung vom 15. März 1918 den Rücktritt bezw. Widerruf nicht besonders geregelt hat, muß angenommen werden, daß der Gesetzgeber auch hier eine solche Möglichkeit nicht allgemein zulassen wollte. Ueberdies aber entspricht es auch dem verständigen Parteivillen, daß ein einseitiger Rücktritt ausgeschlossen sein soll.[81]) Allerdings steht nichts im Wege, daß beide Teile die geschlossenen Vereinbarungen während des Schwebezustandes wiederum gemeinsam aufheben. Dadurch verliert jedoch andererseits das Siedlungsunternehmen das Vorkaufsrecht. Es ist zweifellos ein Fehler im Gesetz, daß das Siedlungsunternehmen hiergegen nichts unternehmen kann. Nach dem Gesetz steht es, solange die Genehmigung nicht erteilt ist, außerhalb der Vereinbarungen. Wenn nicht einmal die Parteien Rechte aus ihrem Vertrag herleiten können, (sie können z. B. nicht auf Erfüllung klagen), so kann erst recht nicht der Vorkaufsberechtigte Ansprüche geltend machen. Solange also noch keine Genehmigung vorliegt, können die Parteien jederzeit die Ausübung des Vorkaufsrechts vereiteln. Selbst wenn sie ihre Vereinbarungen gemeinsam mit der offenkundigen Absicht aufheben, das Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens zu unterbinden, das — wie ihnen bekannt ist — ausgeübt werden soll, so würde dies keineswegs gegen § 138 Absatz 1 B. G. B. verstoßen. Es muß vielmehr nach dem heutigen Stand der Gesetzgebung als ihr gutes Recht gelten, vor der Genehmigung ihre Vereinbarungen beliebig zu ändern oder gar aufzuheben,[82]) genau so, wie sie durch Nichtstellung des Genehmigungsantrags den Schwebezustand andauern lassen können. Ist jedoch die Genehmigung erklärt und damit der Kaufvertrag wirksam geworden, so haben die Parteien keinen Einfluß mehr auf die Gestaltung der Dinge. Jetzt kann der Vorkaufsberechtigte sein Vorkaufsrecht ausüben. Wie aber, wenn der Vertrag nicht genehmigt wird, vielleicht aus Gründen, die in der Person des Käufers, der vielleicht alles andere als ein geeigneter Landwirt ist, zu suchen sind? Auf diese Weise würde dem Siedlungsunternehmen lediglich, weil der Käufer nicht geeignet ist, die Ausübung des Vorkaufsrechts unmöglich gemacht. Die Rechtslage bietet kein geeignetes Mittel, um diesem Mißstand entgegenzutreten. Man versucht es zwar durch Anweisung der untergeordneten Behörden. So empfiehlt der Oberpräsident der Provinz Ostpreußen in einem Runderlaß vom 9. November 1921[83]) den Genehmigungsbehörden, trotz des Vorliegens von Versagungsgründen des § 3 der Verordnung dann die Käufe zu genehmigen, „wenn der Vorkaufsberechtigte vorbehaltlos und verbindlich der Genehmigungsbehörde gegenüber erklärt, daß er nach Genehmigung des Kaufvertrags das Vorkaufsrecht ausüben werde“. Immerhin ein gangbarer Weg. Allein ich halte es im Interesse der Siedlung nicht für angebracht,

[81]) Predari a. a. O. S. 441.
[82]) Vergl. R. G. Z. Bd. 98 Seite 50.
[83]) mitgeteilt im Archiv f. i. K. Bd. XIV S. 95.

das Wohl und Wehe der Siedlung einzig und allein auf das mehr oder minder persönliche Entgegenkommen der Genehmigungsbehörde abzustellen. Dazu kommt noch folgendes: Würde sich das Siedlungsunternehmen tatsächlich im Einzelfall zur Ausübung des Vorkaufsrechts verpflichten, und die Genehmigungsbehörde daraufhin die Genehmigung erteilen, obwohl der Käufer kein geeigneter oder überhaupt kein Landwirt ist, so wäre keineswegs die Gefahr behoben, daß die Parteien vor Erteilung der Genehmigung vom Vertrag gemeinsam zurücktreten und so dem Siedlungsunternehmen für die Ausübung seines Vorkaufsrechts den Boden entziehen.

Um den gleichen Zweck zu erreichen, nämlich die Genehmigung von der Person des Vorkaufsberechtigten abhängig zu machen, gebraucht man auch ein anderes Mittel, das meines Erachtens juristisch nicht haltbar ist. Der Landrat genehmigt den Kaufvertrag und bietet damit dem Siedlungsunternehmen die Möglichkeit, vom Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen. Ist dieses aus irgendwelchen Gründen hierzu nicht in der Lage, so verweigert die Genehmigungsbehörde die Genehmigung zur Auflassung. Gestützt wird dieses Vorgehen auf § 1 der Bekanntmachung vom 15. März 1918, wonach die Verpflichtung zur Uebereignung und die Auflassung, also der obligatorische und dingliche Vertrag zu genehmigen sei. Dieser Auffassung ist jedoch nicht beizutreten. Zwar scheint die unglückliche Fassung des § 1 der Bekanntmachung auf den ersten Blick tatsächlich das Erfordernis einer Doppelgenehmigung aufzustellen. Das könnte sich also praktisch dahin auswirken, daß die Genehmigungsbehörde ihre einmal erteilte Genehmigung (durch Versagung der Genehmigung des zweiten Vertrags) widerrufen könnte. Eine solche Interpretierung geht jedoch gegen das „iuris praeceptum: honeste vivere", einen Grundsatz, der auch im öffentlichen Recht gelten muß. Sie widerspricht weiterhin der ratio legis. Durch die Genehmigung oder Nichtgenehmigung werden rechtsbegründende bezw. rechtsvernichtende Wirkungen erzielt. Der bisher unsichere Schwebezustand ist beseitigt, und an seine Stelle ist entweder der von den Parteien erstrebte wirksame Kaufvertrag oder eine Lösung aller Vereinbarungen getreten. Das soll durch die Bekanntmachung doch bezweckt werden. Die Absicht des Gesetzgebers aber würde vereitelt, wenn die Genehmigungsbehörde ihre einmal erteilte Genehmigung gewissermaßen widerrufen könnte. Dann würde durch die Genehmigung des notariellen Kaufvertrags keineswegs dem unsicheren und den Parteien höchst unliebsamen Schwebezustand ein Ende bereitet, da durch etwaige Nichtgenehmigung der Auflassung alle Vereinbarungen und Abreden gegenstandslos würden. Weiterhin würde — wenigstens in Preußen — diese Umgehung geradezu in Widerspruch zu den Grundsätzen der preußischen Landeszentralbehörde für die Ausführung der Bekanntmachung stehen, indem zu § 8 ausdrücklich bestimmt ist, daß die einmal erteilte Genehmigung rechtsgültig sei. Damit ist der Genehmigungsbehörde die Möglichkeit genommen, ihre Entscheidung nachträglich selbst zu ändern. Das ergibt sich aber auch aus all=

gemeinen Grundsätzen. Da die Genehmigung, wie wir gesehen haben, ein öffentlich-rechtlicher Akt ist, der den Verwaltungsbehörden obliegt, kommen in erster Linie verwaltungsrechtliche Grundsätze in Frage.[84]) Das Verwaltungsrecht kennt eine materielle Rechtskraft überhaupt, insbesondere aber des Genehmigungsbeschlusses, nicht.[85]) Anders als im Zivilprozeß, in dem das Urteil für immer Rechtsgewißheit schafft, ist die Verfügung einer Verwaltungsbehörde dem Wechsel der Anschauungen über das öffentliche Interesse des Staates oder das persönliches Wohl des Staatsbürgers unterworfen. Die Behörde muß daher jederzeit in der Lage sein, ihre Anordnungen ändern und der neuen Anschauung anpassen zu können. Von diesem Grundsatz gibt es jedoch erhebliche Ausnahmen. Die Befugnis zur selbständigen Abänderung der Verfügungen ist vor allem dann ausgeschlossen, wenn der Gesetzgeber eigens ein Beschwerderecht gegeben und damit eine Instanz geschaffen hat, die allein zur Nachprüfung und Abänderung berufen ist.[86]) Dies ist aber geschehen. Nach § 5 der Verordnung steht jedem Teile binnen 2 Wochen seit der Bekanntmachung der Entscheidung an ihn die Beschwerde zu, jedoch nur dann, wenn das vorgenommene Rechtsgeschäft nicht oder nur unter Auflagen genehmigt wurde. Ueber die Beschwerde entscheidet in Preußen nach den preußischen Ausführungsbestimmungen der Regierungspräsident. Insoweit also dem Antrag auf Genehmigung nicht oder nur unter Auflagen stattgegeben wird, ist die Entscheidung noch nicht endgültig, da sie noch mit Rechtsmitteln angefochten werden kann. Wird jedoch nicht innerhalb 2 Wochen Beschwerde eingelegt, so wird auch diese Entscheidung endgültig. Endgültig ist weiterhin sofort der Genehmigungsbeschluß der ersten Instanz und die Entscheidung der zweiten Instanz, gleich wie sie ausfallen möge. Insoweit spricht man auch im Verwaltungsrecht dem Staatsakt „formelle Rechtskraft“ zu, wenn er nämlich mit Rechtsmitteln von dem Betroffenen nicht mehr angefochten werden kann.[87]) Daraus ergibt sich für das Siedlungsunternehmen folgende Rechtslage: Wird der Vertrag der Parteien von der ersten oder zweiten Instanz genehmigt, so ist diese Entscheidung endgültig. Das Siedlungsunternehmen kann mithin vom Vorkaufsrecht sofort Gebrauch machen. Ist die Genehmigung jedoch unter Auflagen erteilt, so ist folgendes zu beachten: Die Auflage ist ein öffentlich-rechtlicher Akt, der das „Wirksamwerden“ des Vertrags keineswegs hemmt.[88]) Durch die Genehmigung wird der Vertrag endgültig wirksam, die Beschwerde dagegen richtet sich lediglich gegen die Auflage, die mit dem Genehmigungsakt an sich nichts mehr zu tun hat. Die Erfüllung der Auflage wird vielmehr außerhalb des Genehmigungsverfahrens im Wege des öffentlichen Rechts erzwungen.[89]) Obwohl das Verwaltungsrecht auch eine „reformatio in

---

[84]) So auch R. G. Z. Band 106 Seite 142 ff.
[85]) Fleiner Seite 200.
[86]) R. G. Z. a. a. O.
[87]) Fleiner Seite 163.
[88]) u. [89]) Vergl. Bergbohm-Wagemann S. 39.

peius“ kennt, besonders dann, wenn die Beschwerdeinstanz zu gleicher Zeit die Aufsichtsbehörde der ersten Instanz ist und als solche daher von amtswegen gegen „gesetzwidrige oder das öffentliche Interesse gefährdende Verfügungen“ einzuschreiten hat,[90]) so kann hier die zweite Instanz keineswegs die von der ersten Instanz erteilte Genehmigung aufheben, auch dann nicht, wenn sie zu der Ueberzeugung gelangt ist, daß die Genehmigung nicht hätte erteilt werden dürfen, da sich die Beschwerde lediglich gegen die Auflage richtet, der Vertrag aber durch die Genehmigung bereits endgültig wirksam wurde. Die Verwaltungsbehörde kann jedoch in keinem Falle in wohlerworbene Rechte des Staatsbürgers eingreifen[91]) und das einmal wirksam gewordene Geschäft rückgängig machen. Selbst dann nicht, wenn sich später herausstellt, daß die Behörde ihre Entscheidung auf Grund einer irrtümlichen Annahme erlassen hat.[92]) Es steht den Parteien nichts im Wege, ihren Vertrag wiederum aufzuheben, um nicht zur Erfüllung der Auflagen zwangsweise herangeholt zu werden. Da aber, wie ausgeführt, der Vertrag auch dann endgültig wirksam wird, wenn die Genehmigung unter Auflagen erfolgt, so kann das Siedlungsunternehmen auch hier sofort in den Vertrag eintreten. Uebernimmt es aber nunmehr in Ausübung des Vorkaufsrecht die rechtliche Stellung des Käufers, so braucht es seinerseits die Auflagen nicht zu erfüllen, da es nach § 2 Ziffer 1 der Bekanntmachung als Käufer nicht der Genehmigung bedarf, mithin ihm gegenüber, wenn es nicht mehr Vorkäufer, sondern Käufer ist, auch nicht eine durch Auflagen beschränkte Genehmigung Platz greifen kann.

Ist die Genehmigungsbehörde nach alledem nicht befugt, ihre Entscheidung nachträglich zu ändern, so kann dieser Erfolg auch nicht etwa dadurch herbeigeführt werden, daß sie die Auflassung nicht genehmigt, während sie gegen den obligatorischen Vertrag nichts einzuwenden hatte. Es wäre geradezu widersinnig, wollte man das Verpflichtungs- und Erfüllungsgeschäft im Hinblick auf die Genehmigung auseinanderreißen. Denn wird der Kaufvertrag genehmigt, so muß darin begrifflich auch die Genehmigung der Auflassung liegen, und umgekehrt, da doch, allein schon wirtschaftlich betrachtet, für die Genehmigung beider Verträge die gleichen Voraussetzungen vorliegen. Will die Genehmigungsbehörde einen neuen Rechtszustand schaffen lassen und gibt diesem Willen Ausdruck durch Genehmigung des Kaufvertrags, so genehmigt sie dadurch von vornherein die im Kaufvertrag angegebenen, die Auflassung bezweckenden Absichten der Parteien. Man ist daher auch in Literatur und Praxis fast ausnahmslos der Ansicht, daß die doppelte Genehmigung zu entbehren sei, „sofern die Auflassung nichts weiter ist als die Ausführung und notwendige Folge des gebilligten Grundgeschäfts“.[93]) Man muß zwar zugeben, daß die

[90]) Fleiner Seite 199.

[91]) R. G. Z. Band 106 Seite 142.

[92]) Predari a. a. O. Seite 448.

[93]) Vergl. Predari, Gruchot's Erläuterungen Band 62 Seite 440; Beschl. des K. G. vom 30. 5. 1918; D. J. Z. 1918 Seite 642.

Bekanntmachung im § 1 auf den ersten Blick irreführend ist; sie kann jedoch nur den Sinn haben, daß die Auflassung dann genehmigungspflichtig ist, wenn der zugrunde liegende obligatorische Vertrag nicht oder nicht richtig gemäß § 313 Abs. 1 B. G. B. beurkundet, also nichtig ist, oder wenn etwa — was immerhin heute noch möglich wäre — die Auflassung auf Grund eines Veräußerungsgeschäftes vorgenommen werden soll, das vor Inkrafttreten der Bekanntmachung ohne Genehmigung formgerecht geschlossen wurde. An dieser Stelle sei noch erwähnt, daß der Gesetzgeber des später entstandenen preußischen Gesetzes über den Verkehr mit Grundstücken vom 10. 2. 1923 (G. S. S. 25) die irreführende Ausdrucksweise vermieden und im § 1 des Gesetzes klar und deutlich bestimmt hat: „Die Auflassung bedarf der Genehmigung, wenn das zugrunde liegende Verpflichtungsgeschäft nicht genehmigt ist."

Es bleibt mithin nach wie vor ein Mißstand, daß es keine Mittel gibt, die Genehmigung des § 1 der Bekanntmachung von vornherein von der Person des Vorkaufsberechtigten und nicht von der des Käufers abhängig zu machen. Der Fehler liegt darin, daß die Verordnung nur negativ wirkt, indem sie ungeeignete Käufer auszuschließen sucht. Sie müßte vielmehr positiv wirken und die Beschaffung geeigneter Käufer zum Gegenstand haben. Nicht in allen Fällen wird sich dieser Mißstand auswirken, z. B. nicht, wenn der Käufer eine geeignete Person ist, der die Genehmigung im Sinne des § 3 der Bekanntmachung nicht versagt werden darf. Aber dann ist andererseits in den seltensten Fällen Raum für die Ausübung des Vorkaufsrechts, da es sinnlos wäre, geeignete Landwirte zu verdrängen, um anderen Platz zu machen. Das würde dem Siedlungsgedanken geradezu widersprechen. Eine wichtige Rolle spielt jedoch hierbei die Betriebsgröße. Bereits die Genehmigungsbehörde wird prüfen müssen, ob der Käufer, der an sich ein tauglicher Landwirt ist, den Anforderungen gewachsen ist, die das in Frage stehende Gut speziell in bezug auf Betriebsgröße an ihn stellt, und im Verneinungsfalle die Genehmigung versagen, da sonst „durch die Ausführungen des Rechtsgeschäfts die ordnungsmäßige Bewirtschaftung des Grundstücks zum Schaden der Volksernährung gefährdet erscheint". (§ 3 Ziff. 1 der Bekanntmachung.) Hat die Genehmigungsbehörde trotzdem die Genehmigung erteilt, so wird das Siedlungsunternehmen trotz der „Tauglichkeit" des Käufers vom Vorkaufsrecht Gebrauch machen, da dieser insoweit kein „geeigneter Landwirt" ist.

Regelmäßig wird die Genehmigung vor der Auflassung erfolgen. Es stehen indessen m. E. keine Bedenken im Wege, auch die nachträgliche Genehmigung zuzulassen. Diese Ansicht wird in der Wissenschaft, besonders aber in der Praxis, hart bestritten.[94]) Die Gegenseite stützt ihre Beweisführung in der Haupt-

[94]) Vergl. Beschl. des K. G. vom 14. 11. 1918 J. W. 19 S. 50; K. G. J. Band 51 S. 154, 161; Recht1918 S. 143 Nr. 249; O. L. G. Band 42 S. 258; K. G. Bl. 1919 S. 17 Stillschweig.

sache darauf, daß eine Auflassung ohne die erforderliche Genehmigung nach § 7 Ziff. 1 der Bekanntmachung ein Verstoß gegen ein gesetzliches Gebot sei. Da aber dieses Verbot, wie die Begründung zur Verordnung erkennen lasse, nicht dem Schutz bestimmter Personen, sondern der Allgemeinheit diene, handele es sich um ein gesetzliches Verbot im Sinne des § 134 B. G. B. Danach sei die verbotswidrig erteilte Auflassung nichtig. Diese Ansicht würde zu dem zweckwidrigen Formalismus führen, daß die ohne vorherige Genehmigung erteilte Auflassung unheilbar nichtig sei und daher wiederholt werden müßte. Die Gegenseite übersieht jedoch, daß § 134 B. G. B. ausdrücklich bestimmt, daß nur dann ein gegen ein gesetzliches Verbot verstoßendes Rechtsgeschäft nichtig ist, „wenn sich nicht aus dem Gesetz ein Anderes ergibt". Aus der Bekanntmachung ergibt sich aber ein „Anderes". Nach § 4 Absatz 2 ist ein Widerspruch, der für den Fall eingetragen wird, daß im Grundbuch auf Grund eines nichtgenehmigten Rechtsgeschäfts eine Rechtsveränderung eingetragen wurde, zu löschen, wenn die Genehmigung erteilt ist, d. h. nachträglich erteilt wird. Der Gesetzgeber hat also selbst mit der Möglichkeit einer nachträglichen Genehmigung gerechnet. Daß sich § 4 der Bekanntmachung nicht auf das Rechtsgeschäft der Auflassung beziehen soll, dafür bietet jedoch das Gesetz keinen Anhalt. Die Vorschrift des § 7 Ziff. 1 der Bekanntmachung hat deshalb lediglich den Charakter einer Kontrolle. Sie übt auf die Beteiligten einen gewissen Druck aus, um die Durchführung der Bekanntmachung zu gewährleisten. Daß die nachträgliche Genehmigung zuzulassen ist, wird auch durch das Wort „Genehmigung" ausgedrückt, das in Anlehnung an die bürgerlich-rechtliche Genehmigung eine zeitlich nach dem Vertragsschluß vorzunehmende Handlung ist bezw. doch sein kann.[95]) Daraus folgt, daß durch die nachträgliche Genehmigung die Auflassung ex tunc gültig und das Grundbuch richtig wird. Selbstverständlich muß auch dann, wenn die Eintragung auf Grund der nichtgenehmigten Auflassung noch nicht erfolgt ist, die Genehmigung aber nachträglich erteilt wird, die Auflassung rückwirkend gültig werden (Schluß a maiore ad minus!). Auch was die Kostenfrage angeht, so bestehen für die Siedlung durch die nachträgliche Genehmigung keinerlei Bedenken. Ist durch die Eintragung trotz der Sollvorschrift des § 10 R. S. G., wonach das Grundbuchamt die Eintragung des Eigentumsübergangs solange aussetzen soll, bis ihm die Nichtausübung des Vorkaufsrechts nachgewiesen wird, das Grundstück nach erfolgter Genehmigung rechtswirksam auf den Käufer übergegangen, so erfolgt die Rückübertragung unentgeltlich für das Siedlungsunternehmen. Weder die Erstattung der Beurkundungs- und Eintragungskosten, noch die baren Auslagen bezw. Verwen-

[95]) So auch J. W. 24 S. 810 Nr. 18; Urteil des O. L. G. Köln vom 10. 1. 1923 J. W. 23 S. 1048; Macher in D. J. Z. 1920 S. 716; Müller J. W. 1919 S. 96; nachdem nun auch das R. G. in seiner Entscheidung vom 28. 5. 1924 — Recht 1924 Nr. 1020 — seine bisherige Rechtsprechung und die ihr zugrunde liegende Rechtsauffassung aufgegeben hat, dürfte der Streit praktisch gegenstandslos sein.

dungen auf das Grundstück werden im Gegensatz zu § 8 der Preuß. Verordnung vom 23. 12. 1918 betr. das gesetzliche Vorkaufsrecht an land- und forstwirtschaftlichen Besitzungen dem Käufer durch das Reichssiedlungsgesetz zugesichert. Der Vorkaufsberechtigte übernimmt das Grundstück in der Beschaffenheit, in der es sich zur Zeit des Kaufvertragsabschlusses befand. Es ist also Sache der Parteien, insbesondere des Verkäufers, spätere Rechtsänderungen zu beseitigen und die damit verbundenen Kosten selbst zu tragen. Das ist hart, aber ein geeignetes Mittel, um die Parteien zur Mitteilung zu zwingen, da sie sich andernfalls unter Umständen unnötige Kosten und Ausgaben auferlegen, bezw. sich schadenersatzpflichtig machen.

Wie oben gezeigt, ist der Vertrag erst in dem Augenblick wirksam, in dem die Genehmigung erteilt wird; erst dann hat der Vorkaufsberechtigte einen Boden für die Ausübung des Vorkaufsrechts. Mithin ist das vorkaufsberechtigte Unternehmen erst jetzt in der Lage, seine Dispositionen zu treffen, das Grundstück zu besichtigen, zu kalkulieren usw. Hierzu ist eine Frist von 3 bezw. 6 Wochen gegeben. Es ist ohne weiteres ersichtlich, und darüber dürfte m. E. kein Streit mehr herrschen, daß erst von der Genehmigung ab die Frist laufen kann, (die Mitteilung selstverständlich vorausgesetzt), denn sonst würde man dem Siedlungsunternehmen unbilligerweise schon vorher zu einer Zeit, in der die Lage noch nicht geklärt ist, zumuten, Aufwendungen zu machen, die — wie sich später vielleicht herausstellt, wenn nämlich die Genehmigung versagt wird — unnötig waren. Läuft aber die Frist erst von der Genehmigung ab, so ist der Mitteilende verpflichtet, auch diese mitzuteilen bezw. später, wenn sie erfolgt, nachzubringen, denn nach § 7 R. S. G. ist der Inhalt des Vertrags und zwar des wirksamen, eintrittsfähigen mitzuteilen. Wirksam aber ist der Vertrag erst nach erteilter Genehmigung. Andererseits ist natürlich das Siedlungsunternehmen auch ohne Mitteilung in der Lage, vom Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen, sobald ihm auf andere Weise der Vertragsabschluß bekannt wird.[96])

Im Zusammenhang hiermit mag noch eine Umgehungsmöglichkeit besprochen werden, welche die Vorkaufsvorschriften illusorisch macht. Das ist der sogenannte „Schwarzkauf". Ob er dazu dienen soll, die Steuervorschriften zu umgehen, oder ob er den Parteien die Möglichkeit verschaffen soll, für den Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts seitens des Berechtigten den gesamten Vertrag zu annullieren, mag an sich gleichgültig sein. Unser heutiges Recht bietet keine Handhabe, den Parteien einen neuen „gerechten" Vertrag aufzuzwingen, sondern begnügt sich damit, den Vertrag kurzerhand wegen Formmangels für rechtsunwirksam zu erklären. Das soll gewissermaßen eine Strafe für die Beteiligten insofern sein, als sie nochmals besondere Unkosten haben, um eine neue Bindung einzugehen. Dieser Standpunkt ist an sich zu billigen, kann aber unter den heutigen Verhältnissen

[96]) So auch R. G. Z. Band 106 Seite 322.

nicht mehr in allen Fällen aufrecht erhalten werden. Das gilt nicht etwa nur für das Siedlungsrecht, sondern auch für andere Gebiete. Man denke nur an folgenden Fall: Die Parteien haben während der Inflationszeit einen Schwarzkauf abgeschlossen. Der Verkäufer hat den Kaufpreis sofort in bar ausgezahlt bekommen, dieser ist ihm jedoch in der Zwischenzeit entwertet. Aufwertung kann er nicht verlangen, wohl aber den Vertrag für nichtig erklären lassen und — im ungünstigsten Fall — dasjenige, das der Käufer auf Grund der Auflassung erlangt hat, kondizieren. Dagegen stehen dem reellen Verkäufer keinerlei Mittel zur Verfügung. Das hieße also die Unmoral noch obendrein belohnen. Besonders beim Vorkaufsrecht wirkt sich diese Nichtigkeit zu ungunsten des Siedlungsunternehmens unliebsam aus. Wie bereits ausgeführt, braucht sich das Siedlungsunternehmen erst nach erteilter Genehmigung über die Ausübung seines Vorkaufsrechts zu erklären. Dann ist aber den Parteien an sich jede Möglichkeit genommen, den Vertrag rückgängig zu machen, insbesondere ist gemäß § 506 B. G. B. eine Vereinbarung des Verpflichteten mit dem Dritten, durch welche der Kauf von der Nichtausübung des Vorkaufsrechts abhängig gemacht oder dem Verpflichteten für den Fall der Ausübung der Rücktritt vorbehalten wird, dem Vorkaufsberechtigten gegenüber unwirksam. Verzichtet das Siedlungsunternehmen auf die Ausübung des Vorkaufsrechts, so bleiben die Parteien beim Vertrag. Macht dagegen das Siedlungsunternehmen das Vorkaufsrecht geltend, so berufen sich die Parteien auf die Nichtigkeit des notariellen Vertrags, die ihren Grund in der Unter- oder Ueberprotokollierung hat. An sich würden sie damit nicht durchdringen, da jedenfalls die Auflassung zu Recht besteht; denn die Auflassung erfolgt auf Grund des verdeckten Vertrags, der zwar zunächst nichtig ist, da er der Form des § 313 Abs. 1 entbehrt, nach § 313 Abs. 2 B. G. B. jedoch seinem ganzen Inhalt nach gültig wird, wenn die Auflassung und die Eintragung in das Grundbuch erfolgen. Anders aber gestaltet sich die Rechtslage, wenn es sich um einen, den Bestimmungen der Bekanntmachung unterliegenden Grundstücksvertrag handelt. Haben die Parteien den falsch protokollierten notariellen Kaufvertrag zur Genehmigung eingereicht, und nach erfolgter Genehmigung die Auflassung vorgenommen, so ist folgendes zu beachten: Der Kaufvertrag mit dem wirklich gewollten Inhalt ist der Behörde nicht zugegangen, diese hat vielmehr einen anderen, den Scheinvertrag, genehmigt. Ob diese Genehmigung zu Recht besteht oder nicht, sei dahingestellt. Nach meiner Auffassung bedarf die Auflassung — wie bereits ausgeführt — nicht einer zweiten Genehmigung, wenn die Auflassung lediglich die Ausführung des gebilligten Grundgeschäfts ist, denn die Genehmigung der Auflassung ist in einem solchen Falle bereits in der Genehmigung des Kaufvertrags enthalten. Folglich kann, da der wahre Kaufvertrag nicht genehmigt ist, durch ihn auch nicht die Auflassung genehmigt sein. Zur Gültigkeit der Auflassung hätte es daher einer besonderen Genehmigung der Auflassung (unter richtiger Angabe der Vereinbarungen) bedurft. Das

ist aber nicht geschehen. Folglich ist die Auflassung nach § 1 der Bekanntmachung rechtsunwirksam. So könnte denn auch auf diese Weise die Ausübung des Vorkaufsrechts vereitelt werden.

Es entstehen mithin durch die Genehmigungspflicht der Bekanntmachung vom 15. März 1918 folgende Schwierigkeiten:

1. Die Parteien können nicht zur Stellung des Genehmigungsantrages gezwungen werden,
2. sie können vielmehr, bevor die Genehmigung des Kaufvertrages bezw. der Auflassung erteilt wird, gemeinsam zurücktreten.
3. Durch Falschprotokollierung und infolgedessen fehlende Genehmigung ist die Auflassung unwirksam.
   1—3 bietet den Parteien die Möglichkeit, das Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens zu vereiteln.
4. Die Genehmigung wird unter Berücksichtigung der Person des Käufers erteilt. (§ 3 Nr. 1, 2 und 4 der Bekanntmachung.) Wird sie aus einem in der Person des Käufers liegenden Grunde versagt, so entfällt dadurch auch das Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens.

Diese unter 1—4 aufgezählten Möglichkeiten begründen für die praktische Verwertung der Vorkaufsbestimmungen einen Mangel, dem die Rechtsprechung bei dem gegenwärtigen Stand der Gesetzgebung nicht entgegenwirken kann. Es muß daher der künftigen Gesetzgebung überlassen bleiben, Maßnahmen zu treffen, welche die unwirtschaftlichen und den Bestand und das Gedeihen des Siedlungswerks geradezu gefährdenden Ergebnisse hinwegräumen. Dieses Ziel würde m. E. am ehesten zu erreichen sein, wenn eine Bestimmung getroffen würde, nach welcher der zwischen den Parteien geschlossene Vertrag auch schon vor der Genehmigung rechtswirksam ist, wenn das Siedlungsunternehmen vom Vorkaufsrecht Gebrauch macht. Die Parteien sind alsdann nach Vertragsschluß nicht mehr in der Lage, ihren Vertrag aufzuheben oder aber durch Nichtstellung des Genehmigungsantrags die Ausübung des Vorkaufsrechts zu vereiteln. Weiterhin müßte bestimmt werden, daß der Vorkaufsverpflichtete eine eidesstattliche Versicherung dahin abzugeben habe, daß die angegebenen vertraglichen Vereinbarungen auch der Wahrheit entsprechen. Mit dieser Bestimmung soll keineswegs bezweckt werden, daß die Angaben nun auch tatsächlich der Wahrheit entsprechen, es soll vielmehr den Parteien dadurch die Möglichkeit genommen werden, sich später, wenn das Siedlungsunternehmen das Vorkaufsrecht ausübt, auf die Nichtigkeit des Vertrags zu berufen, da sie sich dadurch gleichzeitig einer falschen eidesstattlichen Versicherung bezichtigen würden.

Meinen Vorschlag fasse ich zusammen, indem ich im § 6 R. S. G. als Absatz 2 einfüge:

„Die Vorschriften der Bekanntmachung über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. 3. 1918 finden insoweit keine Anwendung, als es sich um das Vorkaufsrecht handelt."

Hinter Absatz 2 des § 7 R. S. G. müßte eingefügt werden:

„Die Mitteilung des Eigentümers oder des Dritten muß die eidesstattliche Versicherung enthalten, daß der Vertragsinhalt wahrheitsgemäß mitgeteilt ist.“

3. Auch die Bestimmungen, die die grundbuchmäßige Behandlung des Vorkaufsrechts betreffen und solche, die hiermit in innerem Zusammenhang stehen, lassen Mängel erkennen, die sich auch bei eingehender Auslegung des Gesetzes nicht in allen Fällen beheben lassen, sondern nur im Wege der Gesetzgebung beseitigt werden können.

Nach § 10 R. S. G. soll das Grundbuchamt die Eintragung des Eigentumsüberganges solange aussetzen, bis ihm die Nichtausübung des Vorkaufsrechts nachgewiesen wird. Eine Sollvorschrift, deren Befolgung oder Nichtbefolgung die Rechte der Beteiligten in keiner Weise beeinträchtigt. Der Käufer erhält zwar das Eigentum, sein Eigentumserwerb ist jedoch dem Siedlungsunternehmen gegenüber unwirksam, denn das Vorkaufsrecht hat gemäß § 8 R. S. G. in Verbindung mit § 1098 Absatz 2 B. G. B. dem Erwerber gegenüber die Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung des durch die Ausübung des Rechtes entstehenden Anspruchs auf Uebertragung des Eigentums. Dann aber ist entsprechend der Vorschrift des § 883 Absatz 2 B. G. B. jede Verfügung insoweit unwirksam, als sie den Anspruch auf Uebertragung des Eigentums vereiteln würde. Auf den ersten Blick mag es eine Härte sein, daß ein Vorkaufsrecht, das nicht der Eintragung bedarf, also auch nicht aus dem Grundbuch ersichtlich ist, in dieser Weise geschützt wird, mit anderen Worten der öffentliche Glaube des Grundbuches nach § 892 B. G. B. nicht durchgeführt wird. Indessen geht man wohl nicht fehl in der Annahme, daß Landkäufer in solchen Fällen meistens informiert sind oder aber durch den beurkundenden Notar unterrichtet werden, so daß ihnen also auch gemäß § 892 Absatz 2 B. G. B. im Augenblick der Stellung des Antrags auf Eintragung oder, wenn die nach § 873 B. G. B. erforderliche Einigung erst später zustande kommt, im Augenblick der Einigung bekannt ist, daß der Verkäufer in der Verfügung über sein Eigentum zugunsten des Vorkaufsberechtigten beschränkt ist. Dann aber werden die Beteiligten in keiner Weise geschädigt, wenn sie ihre Vereinbarungen dem Siedlungsunternehmen rechtzeitig mitteilen. Andererseits aber mag es Fälle geben, in denen die Ausübung des Vorkaufsrechts dem Käufer unerwartet kommt. Dann sind ihm durch die Beurkundung, Besichtigung usw. Unkosten entstanden, die ihm nach geltendem Recht vom Vorkaufsberechtigten nicht ersetzt zu werden brauchen. Wenn das Gesetz im Gegensatz zu § 8 der Preuß. Verordnung vom 23. 12. 1918 betr. das gesetzliche Vorkaufsrecht an land- und forstwirtschaftlichen Besitzungen eine Erstattungspflicht nicht vorsieht, so geht es von der Erwägung aus, daß die Parteien vor der Beurkundung, als sie sich bereits über den Eigentumswechsel einig waren, Gelegenheit hatten, nach Mitteilung des Vertragsinhalts eine bindende Erklärung des Siedlungsunternehmens über die Ausübung des Vorkaufsrechts

zu erwirken. (Daß eine derartige Verzichtserklärung schon vor Abschluß eines fertigen Kaufvertrags im Sinne des § 6 Absatz 1 R. S. G. zugelassen werden muß, darüber dürften meines Erachtens rechtlich keine Zweifel bestehen.) Dadurch, daß das Gesetz eine Erstattungspflicht ablehnt, übt es einen gewissen Druck auf die Parteien aus, denn diese sind wohl oder übel, um sich besondere Unkosten zu ersparen, gezwungen, ihre vertraglichen Bindungen einmal überhaupt, dann aber auch möglichst bald anzumelden. Auch dies ist also ein geeignetes Mittel zur Durchführung des Siedlungswerks. Weiterhin aber würde der Zweck des § 29 R. S. G., wonach alle Geschäfte und Verhandlungen, die zur Durchführung eines Siedlungsverfahrens dienen, von allen Gebühren, Abgaben und Steuern befreit sind, lediglich, um dem Siedlungsunternehmen Kosten zu ersparen, vereitelt, wenn das Siedlungsunternehmen gerade in Fällen, in denen die Parteien ihrer sofortigen Anmeldepflicht nicht nachgekommen sind, nun doch die Kosten tragen müßten. Hart mag dies für solche sein, denen die Existenz des Vorkaufsrechts des Siedlungsunternehmens nicht bekannt ist. Indessen bringt schließlich jede Gesetzgebung bei Grenzfällen Härten mit sich. Das läßt sich nun einmal nicht vermeiden. Andererseits ist das Siedlungsunternehmen nicht in der Lage, in jedem Einzelfall zu prüfen, ob den Parteien die Existenz des Vorkaufsrechts bekannt war oder nicht.

Gewiß ist also tatsächlich das Prinzip des „öffentlichen Glaubens“ durchbrochen, jedoch wird die Verkehrssicherheit nur in geringem Maße dadurch betroffen. Das aber muß im Interesse des Siedlungsgedankens, und damit im Interesse des Gesamtwohls, in Kauf genommen werden.

Wenn ich soeben ausführte, daß durch die Sollvorschrift des § 10 R. S. G. der Eigentumsübergang auf den Dritten — abgesehen von der vormerkungsartigen Sicherung des durch die Ausübung des Rechts entstehenden Anspruchs auf Uebertragung des Eigentums — in keiner Weise beeinträchtigt wird, so kann der im genannten Paragraphen geforderte Nachweis über die Nichtausübung des Vorkaufsrechts keineswegs den Charakter einer „zu der Eintragung erforderlichen Erklärung“ des § 29 G. B. O. haben. Gemeint sind im § 29 G. B. O. solche Erklärungen, die zu der Eintragung — sei es materiell oder formell — erforderlich sind, also Erklärungen, die für den Grundbuchrichter eine Eintragungsgrundlage bilden. Darunter fallen z. B. die in den §§ 19—27 G. B. O. aufgestellten Erfordernisse. Hätte der Gesetzgeber mit der Bestimmung des § 10 R. S. G. ebenfalls eine solche Eintragungsvoraussetzung schaffen wollen, so hätte er gewiß die sonst üblichen Redewendungen, wie z. B. „eine Eintragung erfolgt, wenn“ (§ 19 G. B. O.) gebraucht. § 10 R. S. G. enthält jedoch lediglich eine Ordnungsvorschrift. Das ergibt sich aus seiner Fassung („soll“). Das Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens wird durch die Eintragung des Käufers als Eigentümer in keiner Weise beeinträchtigt, da es Dritten gegenüber die Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung des durch die Ausübung des Rechtes entstehenden Anspruches auf Uebertragung des

Eigentums nach § 8 R. S. G. in Verbindung mit § 1098 B. G. B. hat. Anders gestaltet sich die Lage, wenn der dingliche Vertrag, die Auflassung nicht genehmigt ist. Ist dann trotzdem der Erwerber als Eigentümer eingetragen, so ist das Grundbuch unrichtig. Erkennt das Grundbuchamt die Unrichtigkeit, so kann es diese nicht selbst beseitigen, sondern lediglich einen Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuches gemäß § 54 Abs. 1 G. B. O. eintragen. Nach § 4 der Bekanntmachung kann die Genehmigungsbehörde das Grundbuchamt um Eintragung dieses Vermerks ersuchen.

Da aber, wie wir gesehen haben, die Erklärung dem Grundbuchamt gegenüber gemäß § 10 R. S.G. keine Eintragungsgrundlage ist, die Vorschrift des genannten Paragraphen lediglich eine Ordnungsvorschrift darstellt, bedarf der geforderte Nachweis nicht der Form des § 29 G. B. O., wonach die Erklärungen vor dem Grundbuchamt zu Protokoll gegeben oder durch öffentliche oder öffentlich-beglaubigte Urkunden nachgewiesen werden müssen. Die (übrigens nicht begründete) Ansicht von Breme,[97]) der den Nachweis in grundbuchmäßiger Form verlangt, ist daher irrig. M. E. dürfte über diese Frage kein Streit mehr herrschen, nachdem nun auch das Kammergericht in einem Gutachten[98]) nach eingehender Prüfung zu dem Ergebnis gelangt ist, daß die grundbuchmäßige Form nicht erforderlich ist. Dieser Standpunkt wird nunmehr allgemein in Literatur und Praxis vertreten.[99]) In Preußen ist sogar in der dritten Ausführungsanweisung zu den Siedlungsgesetzen[100]) ausdrücklich ausgesprochen, daß der Nachweis nicht in öffentlich-beglaubigter Form geführt zu werden braucht.

Trotzdem bleibt die Sollvorschrift des § 10 R. S. G. ein Hindernis für die Eintragung. Sie bezweckt die Sicherstellung des Vorkaufsrechts und damit der Siedlung überhaupt. Der Grundbuchrichter hat also, wenn der Nachweis nicht oder unvollständig erbracht ist, eine angemessene Frist zur Hebung des Hindernisses gemäß § 18 G. B. O. zu bestimmen. Wie dieser Nachweis zu führen ist, darüber schweigt das Gesetz. Auch die Ausführungsbestimmungen des Reichsarbeitsministers zum Reichssiedlungsgesetz vom 26. 9. 1919 übergehen den § 10. Ponfick[101]) hält es für zweckmäßig, daß die zuständige Landeszentralbehörde bestimmt, wie der Nachweis zu führen sei. In Preußen berührt jedoch weder das Ausführungsgesetz vom 15. 12. 1919 zum Reichssiedlungsgesetz noch die sich mit dem Vorkaufsrecht speziell beschäftigende III. Ausführungsanweisung vom 7. 2. 1920[102]) diese Frage. Es muß daher dem Grundbuchrichter überlassen bleiben, im Einzelfall festzustellen, ob die behauptete Tatsache ihm glaubhaft nachgewiesen ist.

[97]) Zeitschr. d. Deutsch. Notarvereins 21. Jahrg. S. 141.

[98]) J. M. Bl. 1919 Seite 457.

[99]) K. G. J. Band 53 Seite 166; Güthe Seite 357 Anm. 20; Haack im Arch. f. i. K. Band 13 Seite 464.

[100]) Krause Seite 209.

[101]) Ponfick § 10 Anm. 2 S. 164.

[102]) Abgedruckt bei Krause S. 209.

Ein an den Vorkaufsverpflichteten gerichtetes Schreiben des Siedlungsunternehmens, in dem dieses erklärt, vom Vorkaufsrecht keinen Gebrauch machen zu wollen, oder eine eidesstattliche Versicherung des Antragstellers wird wohl in den meisten Fällen ausreichen. Wird der Nachweis der Nichtausübung nicht innerhalb der vom Grundbuchrichter gesetzten Frist erbracht, so muß der Antrag, falls er nicht zurückgenommen wird, oder falls die Frist nicht verlängert wird, zurückgewiesen werden. Das ergibt sich m. E. ohne weiteres aus dem Zweck des § 10 R. S. G. in Verbindung mit § 18 G. B. O.

Nach dieser rechtlichen Charakterisierung der Sollvorschrift und des Nachweises des § 10 R. S. G. möchte ich nunmehr die überaus schwer zu behebenden Bedenken, die bei der Betrachtung der sich für das Grundbuchamt aus dem Reichssiedlungsgesetz ergebenden Verpflichtungen auftauchen, behandeln. Der Grundbuchrichter hat eine dreifache Prüfungspflicht. Er hat festzustellen 1. ob ein Vorkaufsrecht besteht, bezw. wer dessen Träger ist, 2. ob der Vorkaufsberechtigte darauf verzichtet hat und 3. ob die Frist für die Ausübung verstrichen ist.

Ein Vorkaufsrecht besteht nach § 4 R. S. G. für das gemeinnützige Siedlungsunternehmen an den in seinem Bezirk belegenen landwirtschaftlichen Grundstücken im Umfang von 25 Hektar aufwärts oder an Teilen von solchen Grundstücken. An Stelle des gemeinnützigen Siedlungsunternehmens tritt bei großen Gütern, d. h. bei Gütern von 100 Hektar und mehr landwirtschaftlicher Fläche nach § 14 R. S. G. der Landlieferungsverband. Damit sind keineswegs zwei voneinander getrennte Vorkaufsrechte geschaffen, nämlich einerseits das des Siedlungsunternehmens, andererseits das des Landlieferungsverbandes. Diese Ansicht ist irrig und steht mit dem klaren Wortlaut der Bestimmungen geradezu in Widerspruch, denn einmal gibt § 4 R. S. G. keine Höchstgrenze an und andererseits sagt § 14 R. S. G. ausdrücklich „an Stelle des Siedlungsunternehmens.“ Diese irrige Ansicht wird anscheinend auch in der preußischen Ausführungsanweisung III, 3 c[103]) vertreten, wenn dort verlangt wird, daß der Landlieferungsverband das Vorkaufsrecht nicht ausüben soll, wenn die Siedlungsgesellschaft Käuferin ist. Selbstverständlich kann die Siedlungsgesellschaft freihändig kaufen, wenn dem Landlieferungsverband das Vorkaufsrecht zusteht. Nach unserer Ansicht ist es jedoch begrifflich nicht möglich, daß der Landlieferungsverband in einem solchen Falle dem Siedlungsunternehmen gegenüber das Vorkaufsrecht ausüben kann, da es nur ein Vorkaufsrecht gibt, dieses aber nicht einem der beiden Träger gegenüber dem anderen zusteht.

Eine andere Frage, die oft weder von den Parteien noch von dem Grundbuchrichter richtig beantwortet werden kann, ist die, wer im vorliegenden Falle der Träger des Vorkaufsrechts ist. Praktisch ist diese Frage insofern von Wichtigkeit, als die Mitteilung über den Inhalt des Vertrages erst dann die Frist zur Aus-

[103]) Abgedruckt bei Krause Seite 208.

übung des Vorkaufsrechts in Lauf setzt, wenn sie dem zuständigen Träger zugegangen ist. Grundsätzlich ist das Siedlungsunternehmen der Adressat. Ist aber das Gut 100 und mehr Hektar groß, so ist der Landlieferungsverband der Vorkaufsberechtigte. Diese Feststellung, die lediglich auf der Größe nicht etwa des Kaufobjektes, sondern des gesamten landwirtschaftlich benutzten Grundstückskomplexes beruht, ist äußerst schwierig und wird unten noch eingehend behandelt werden. Die Mitteilung von dem Kaufvertrag muß aber dem richtigen Vorkaufsberechtigten zugehen. Das Reichsgericht[104]) hat in einem Fall, in dem das nicht vorkaufsberechtigte Siedlungsunternehmen benachrichtigt worden war und letzteres eine Abschrift dieses Schreibens dem Landlieferungsverband übersandt hatte, ausdrücklich festgestellt, daß dies keine Mitteilung des Eigentümers an den Vorkaufsberechtigten sei. Das Siedlungsunternehmen habe keinen Auftrag von dem Eigentümer erhalten, die Mitteilung an den Landlieferungsverband weiterzugeben; andererseits sei es nicht Vertreterin oder Bevollmächtigte des Landlieferungsverbandes zur Empfangnahme der Mitteilung des Eigentümers gewesen. Für die betroffenen Parteien ist dies ein hartes Ergebnis, zumal da die entstandenen Kosten nicht ersetzt werden. Das Gesetz bietet keine Möglichkeit, zu einem billigeren Ergebnis zu kommen. Das Reichsgericht[105]) empfiehlt daher, wenn Zweifel bestehen, wer als Vorkaufsberechtigter in Betracht kommt, bei der Mitteilung einen Zusatz beizufügen etwa des Inhalts, daß im Auftrage der Kaufparteien um Weitergabe an den Vorkaufsberechtigten ersucht werde, falls die angegangene Stelle nicht zuständig sein sollte. Auch könnte diese Schwierigkeit dadurch behoben werden, daß eine Aufsichtsanweisung die Siedlungsunternehmen oder Landlieferungsverbände verpflichtet, die an sie gerichtete Mitteilung dem wahren Träger des Vorkaufsrechts zuzuleiten. M. E. würden jedoch diese Möglichkeitkeiten nicht geeignet sein, die Interessen des Vorkaufspflichtigen und seines Vertragsgegners hinreichend zu sichern. Für den Fall nämlich, daß das unterrichtete Unternehmen der Anweisung — vielleicht aus Vergeßlichkeit — keine Folge leistet, würde nach wie vor der wahre Träger des Vorkaufsrechts seine Rechte geltend machen können. Andererseits halte ich es nicht für angebracht, die Regelung dieser so wichtigen Frage dem Gutdünken einer Aufsichtsbehörde zu überlassen. Es erscheint mir daher auch hier Abhilfe im Wege der Gesetzgebung geboten. Vielleicht würde dies am besten dadurch geschehen, daß im § 7 R. S. G. folgender Zusatz eingeschoben würde:

„Ist die unterrichtete Siedlungsstelle (Siedlungsunternehmen oder Landlieferungsverband) im vorliegenden Falle nicht Träger des Vorkaufsrechts, so verlängert sich die Frist um eine Woche. Die unterrichtete Siedlungsstelle ist ihrerseits im Verhältnis zum wahren Träger des Vorkaufsrechts

---

[104]) Entsch. des RG. vom 1. 10. 1924, abgedruckt im Archiv f. i. K. Bd. 16, S. 274/5.

[105]) R. G. a. a. O.

zur unverzüglichen weiteren Mitteilung des Vertragsinhalts verpflichtet."

Ein anderes Bedenken, das von Breme[106]) geäußert wird, ist das folgende: Nach § 14, Abs. 1 S. 3 R. S. G. kann der Landlieferungsverband die Ausübung des Vorkaufsrechts dem gemeinnützigen Siedlungsunternehmen mit dessen Zustimmung allgemein oder für den einzelnen Fall übertragen. Diese Uebertragung spielt sich intern ab und wird weder den Parteien noch dem Grundbuchrichter bekannt. Welcher Stelle aber sollen die Vertragsschließenden den Inhalt ihres Vertrags mitteilen, um die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts in Lauf zu setzen? Nach Breme ist die Mitteilung des Eigentümers vom Kaufvertrag an den Landlieferungsverband wirkungslos, „selbst wenn auf diese Mitteilung hin der Landlieferungsverband den Mitteilenden nicht aufklärt." Das Ergebnis erscheint Breme unbillig, er hält eine billigere Regelung im Interesse der Rechtssicherheit für erwünscht. Indessen bedarf es in diesem Falle keiner Neuregelung im Wege der Gesetzgebung, vielmehr kann diese Frage durch Bestimmungen des Bürgerlichen Rechts entschieden werden. Nach § 407 B. G. B. muß der neue Gläubiger eine Leistung, die der Schuldner nach der Abtretung an den bisherigen Gläubiger bewirkt, sowie jedes Rechtsgeschäft, das nach der Abtretung zwischen dem Schuldner und dem bisherigen Gläubiger in Ansehung der Forderung vorgenommen wird, gegen sich gelten lassen, es sei denn, daß der Schuldner die Abtretung bei der Leistung oder der Vornahme des Rechtsgeschäfts kennt. Diese Vorschrift findet gemäß § 413 B. G. B. auf die Uebertragung anderer Rechte entsprechende Anwendung. Hiernach ist also die Mitteilung des Vorkaufsverpflichteten an den Landlieferungsverband mit Wirkung gegen das Siedlungsunternehmen erfolgt, es sei denn, daß dem Mitteilenden die Uebertragung des Vorkaufsrechts bekannt ist oder aber der Landlieferungsverband die Uebertragung dem Vorkaufsverpflichteten mitgeteilt hat.[107])

Weiterhin wird dem Grundbuchrichter eine Untersuchung aufgebürdet, die er beim besten Willen nicht immer vornehmen kann. Ist das durch den Eintragungsantrag der Parteien betroffene Objekt ein landwirtschaftliches Grundstück im Sinne des § 4 R. S. G. oder ein Teil eines solchen, bezw. ist es ein Gut im Sinne des § 14 R. S. G.? Von dieser Entscheidung hängt einmal die Feststellung ab, ob überhaupt ein Vorkaufsrecht besteht, bezw. für wen es besteht, dann aber auch, ob durch die Benachrichtigung des „richtigen Trägers" die Frist des § 7 R. S. G. in Lauf gesetzt bzw. verstrichen ist.

Daß der Begriff „landwirtschaftliches Grundstück" im Sinne des § 4 R. S. G. nicht identisch ist mit dem allgemeinen Begriff „Grundstück", ergibt sich ohne weiteres aus dem § 4 R. S. G. „Grundstück" ist dem Sprachgebrauch ent-

---

[106]) Breme in Zeitschr. des Deutschen Notarvereins 21. Jahrgang, Seite 135, Abs. 2.

[107]) Diese Konstruktion verdanke ich der Anregung des Herrn Korreferenten.

sprechend ein bestimmtes, katastermäßig abgegrenztes, im Grundbuch als solches eingetragenes Stück der Erdoberfläche. Nach § 4 R. S. G. muß das „landwirtschaftliche Grundstück" 25 bis 100 Hektar umfassen. Es wird eine Seltenheit sein, daß 25—100 Hektar einen in sich abgeschlossenen, einheitlich im Grundbuch eingetragenen Raum darstellen, vielmehr werden in den meisten Fällen die einzelnen Teile des „Grundstücks" verschiedene Grundbuchblätter haben. Deshalb bestimmen die Ausführungsanweisungen ausdrücklich, daß der Begriff „Grundstück" im wirtschaftlichen Sinne zu verstehen sei und jeden einheitlich bewirtschafteten Grundbesitz treffe. Nicht der Umstand sei entscheidend, wie das Grundstück im Grundbuch, insbesondere ob es auf einem oder mehreren Grundbuchblättern eingetragen sei, sondern allein die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit.[108])

Die wirtschaftliche Bedeutung des hier gefundenen Grundstücksbegriffes ist dem Begriff „Gut" des § 14 R. S. G. schon im Sprachgebrauch eigen. Maßgebend ist auch hier allein die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit und als rechtliche Grundlage „das Eigentum in einer Hand". Mithin decken sich im Reichssiedlungsgesetz die Ausdrücke „landwirtschaftliches Grundstück" und „Gut". Das ergibt sich auch aus dem Sinn der betreffenden Vorschriften.

§ 14 R. S. G. umfaßt lediglich ein flächenmäßig größeres Grundstück als § 4 und nennt es „Gut", wahrscheinlich in Anlehnung an § 12 R. S. G. Warum aber wird, um Zweifelsfragen zu vermeiden, nicht auch im § 4 R. S. G. der Ausdruck „Gut" gebraucht? Auch das dürfte lege ferenda geändert werden.

Wie aber soll der Grundbuchrichter, wenn ihm die zur Eintragung erforderlichen Erklärungen vorgelegt werden, feststellen, ob das Kaufobjekt ein landwirtschaftliches Grundstück bzw. Gut im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes ist? Einmal besteht die Möglichkeit, daß nur ein Teil des Grundstückskomplexes in seinem Grundbuch eingetragen ist, während die anderen Teile von benachbarten Grundbuchämtern registriert werden. Soll man wirklich dem Grundbuchrichter zumuten, sich mit den umliegenden Grundbuchämtern ins Benehmen zu setzen? Welch' ungeheuerliche und in den meisten Fällen überflüssige Arbeit müßte geleistet werden. Und ob damit überhaupt eine absolute Sicherheit erzielt würde, ist nach wie vor fraglich. Weiterhin soll der Grundbuchrichter feststellen, ob das Grundstück im Einzelfall ein landwirtschaftliches ist. Zwar ist im Grundbuch die „Wirtschaftsart und Lage" des betr. Grundstücks angegeben. Diese Angaben sind jedoch zumeist veraltet und fassen in manchen Fällen das gesamte Besitztum des Eigentümers ohne Rücksicht auf die besonderen Größen der einzelnen Bestandteile zusammen, so z. B., wenn es heißt: „Wohnhaus mit Hofraum und Wiese". Der Grundbuchrichter müßte also, genau genommen, das gesamte Anwesen des Verkäufers besichtigen, um sich ein Urteil bilden zu können, ob ein landwirtschaftliches Grundstück Gegenstand des Vertrags ist.

---

[108]) Ausführungsbestimmungen des Reichsarbeitsministers zu § 4.

Ohne Zweifel braucht der Eigentümer das Grundstück nicht selbst zu bewirtschaften, es genügt vielmehr, daß das Grundstück landwirtschaftlich benutzt wird. Daraus ergibt sich einerseits, daß auch verpachtetes Land mitgezählt werden muß, andererseits auch solche Grundstücke, die brach liegen, mit zur landwirtschaftlichen Nutzfläche gehören. Letzteres ergibt sich auch aus der besonderen Aufgabe, die das Siedlungsrecht kultivierungsfähigem Lande als Mittel der Landbeschaffung zuteilt. Andererseits aber dürfen weder bebaute Grundstücke noch forstwirtschaftlich benutzte Flächen mitgezählt werden.

Es bedarf keiner weiteren Ausführung, daß es für den Grundbuchrichter unmöglich ist, diese tatsächlichen Feststellungen in allen Fällen zu treffen. Trotzdem verlangt es § 10 R. S. G. von ihm, und es droht die Regreßpflicht (§ 11 G. B. O.). Das darf jedoch nicht bleiben. Das Grundbuchamt kann und soll in Zukunft nicht mehr diese schwierigen materiellen Prüfungen vornehmen müssen. Zweck des § 10 R. S. G. ist der Schutz des Vorkaufsberechtigten. Dem Siedlungsunternehmen erwächst jedoch kein Schaden, wenn auch wirklich der Grundbuchrichter gegen § 10 R. S. G. verstößt, da das Vorkaufsrecht durch § 8 R. S. G. in Verbindung mit § 1098 Abs. 2 B. G. B. die Wirkung einer Vormerkung hat. Die Vorschrift des § 10 R. S. G. ist mithin überflüssig, da das Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens anderweitig hinreichend gesichert ist. Durch die Kontrollvorschrift des § 10 R. S. G. sind jedoch mittelbar auch die Vertragsparteien geschützt. Sei es, daß sie die Existenz des Vorkaufsrechts nicht kennen, sei es, daß es im Einzelfall zweifelhaft ist, ob ihr Vertrag unter das Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens fällt, die Entscheidung des Grundbuchamts wird in den meisten Fällen eine endgültige Klärung herbeiführen, so daß sich die Parteien in Zukunft an diese Entscheidung halten werden, um sich nicht unnötige Kosten, z. B. die der Eintragung, aufzuerlegen. Das ist aber keineswegs der Zweck des § 10 R. S. G., sondern lediglich eine notwendige Folge, an die der Gesetzgeber selbst gewiß nicht gedacht hat. Trotzdem aber müßte eine Bestimmung in das Reichssiedlungsgesetz aufgenommen werden, die es irgend einer noch zu benennenden Stelle zur Pflicht macht, öffentliche Register zu führen, aus denen die mit dem Vorkaufsrecht belasteten Grundstücke jeweils zu ersehen sind, damit auf diese Weise die Interessenten vor Ueberraschungen geschützt werden. Es muß den Ländern im einzelnen überlassen bleiben, die betreffende Stelle zu bezeichnen. In Preußen wäre es am ratsamsten, die Registrierpflicht den Gemeinden aufzuerlegen. Im Reichssiedlungsgesetz müßte alsdann an Stelle des § 10 eingefügt werden:

> „Die Landeszentralbehörden sind verpflichtet, öffentliche Register führen zu lassen, aus denen die mit dem Vorkaufsrecht belasteten Grundstücke ersichtlich sind. Die Regelung im einzelnen bleibt ihnen vorbehalten."

Ein anderer Fehler in diesem Zusammenhang ist die Bestimmung, daß die Siedlungsstelle nur dann vorkaufsberechtigt ist, wenn das „Gut" in ihrem Bezirke liegt (§ 4 Abs. 1 R. S. G.).

So würde also ein Gut von ca. 30 ha, das mit je 15 ha in zwei verschiedenen Bezirken liegt, nicht erfaßt werden können. Das ist ein Fehler, der m. E. ebenfalls nur lege ferenda behoben werden kann, denn der Gesetzestext ist so eindeutig gefaßt, daß man nicht der ratio legis entsprechend eine günstige Lösung „herausinterpretieren" kann. Zwar ist den Ländern mittelbar die Gelegenheit gegeben, diesem Mißstand dadurch entgegenzutreten, daß sie gemäß § 4 S. 2 R. S. G. das Vorkaufsrecht auf kleinere Grundstücke ausdehnen und so die Zugriffsmöglichkeit erweitern. Indessen hat Preußen von dieser Befugnis keinen Gebrauch gemacht. Ganz abgesehen von dieser speziellen Sachlage halte ich es jedoch für ratsam, im § 4 R. S. G. allgemein die Anzahl der Hektar auf mindestens 5 herabzusetzen. Dadurch würde das Siedlungsunternehmen eher die Möglichkeit haben, ein geeignetes Grundstück kaufen zu können, zumal bei größeren Kaufobjekten gewöhnlich die Barmittel fehlen. Im übrigen aber würde auf diese Weise die Möglichkeit, daß die Siedlungsstelle deshalb vom Vorkaufsrecht keinen Gebrauch machen kann, weil ein Teil des Grundstücks in einem anderen Bezirk liegt, auf ein Minimum beschränkt.

4. Eine Reihe erheblicher Schwierigkeiten knüpft sich weiterhin an den § 11 des Reichssiedlungsgesetzes. Man kann indes auch nicht behaupten, daß die Fassung des § 11 R. S. G. (ebenso wie die des § 11 R. H. St. G.)[109]) besonders günstig gewählt sei.

[109]) In enger Anlehnung an den § 11 R. S. G. hat der Gesetzgeber im § 11 R. H. St. G. ein Vorkaufsrecht geschaffen, von dem Erman bereits im Dezember 1919 schrieb: „Ein „Vorkaufs"recht, das seinem Begriff zuwider, statt nur bei Verkauf (§ 504) bei jeder Veräußerung Platz greift und statt zu dem Vertragspreise (§ 505 Abs. 2) zu einem angemessenen festzusetzenden Preise, ist ganz und gar kein „Vorkaufsrecht". (Westfälisches Wohnungsblatt 1927 Seite 434). Der Gesetzgeber hat das im § 11 R. S. G. gefundene Neugebilde kurzerhand auf das Reichsheimstättengesetz übertragen, dabei aber übersehen, daß das Vorkaufsrecht des Reichssiedlungsgesetzes und das des Reichsheimstättengesetzes im Grunde ganz verschieden von einander sind, denn jenes ist ein Mittel der Landbeschaffung, dieses dagegen ein Mittel der Bodenerhaltung. Es ist deshalb nicht zu verwundern, wenn die Handhabung auch dieses Vorkaufsrecht (§ 11 R. H. St. G.) erhebliche Schwierigkeiten hervorruft. An dieser Stelle möchte ich lediglich auf die erst in letzter Zeit aufgetauchte Frage „die Heimstätte im Konkurs", die von Erman a. a. O. ausführlich behandelt wird, hinweisen. Gegenstand der Abhandlung ist das Verhältnis des § 11 zum § 20 R. H. St. G. Nach § 11 R. H. St. G. gilt das Vorkaufsrecht unter anderem auch beim Verkauf durch den Konkursverwalter, während § 20 R. H. St. G. die Zwangsvollstreckung wegen einer persönlichen Schuld des Heimstätters untersagt. Da sich aber der Konkurs nach § 1, I K. O. lediglich auf das der Zwangsvollstreckung unterliegende Vermögen des Gemeinschuldners erstreckt, die Heimstätte aber nach § 20 R. H. St. G. von der Zwangsvollstreckung wegen einer persönlichen Schuld nicht erfaßt wird, so ist die Bestimmung im § 11 R. H. St. G., soweit sie sich auf den „Verkauf durch den Konkursverwalter" bezieht, überflüssig und geradezu sinnlos, wenn man nicht mit Erman (a. a. O.) annimmt, daß das Gesetz lediglich die „freiwillige Hingabe in die Konkursmasse" berücksichtigen will, eine Unterstellung, an die der Gesetzgeber kaum gedacht hat. Auch dieser Hinweis zeigt deutlich, wie fahrig die Gesetzesherstellung jener Jahre war.

Es mutet allein schon sonderbar an, ein Vorkaufsrecht in Fällen zu finden, in denen von einem Verkauf, der ja begrifflich zum Vorkauf gehört, überhaupt nicht die Rede ist. Jedenfalls gehörte § 11 streng genommen nicht unter die Rubrik „Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens". Auch hier hat die Hast der Zeit entschieden und den unglücklichen Wechselbalg des genannten Paragraphen geschaffen. Mag man dies immerhin deshalb entschuldigen, weil es damals in der Hauptsache darauf ankam, das Gesetz möglichst bald zu schaffen, so besteht kein Grund dagegen, bei einer zukünftigen Gesetzesänderung auch diesen inneren Widerspruch durch entsprechende Bezeichnung des Eintrittsrechts des § 11 R. S. G. zu beheben. Nach meinem Vorschlag,[110]) der für alle Fälle der entgeltlichen Veräußerung ein Ankaufsrecht vorsieht, würde entsprechend diesen Ausführungen der gesamte Paragraphenkomplex die Ueberschrift „Ankaufsrecht des Siedlungsunternehmens" führen. Hierunter aber würden sprachlich unbedenklich auch die noch zu besprechenden Fälle des § 11 R. S. G. fallen können, denn auch durch diese Art der Veräußerung bekommt das berechtigte Unternehmen das Recht, das fragliche Objekt an sich zu ziehen, „anzukaufen". Dadurch aber würde die das sprachliche Empfinden störende Präposition „vor" vermieden werden.

a) Zunächst sind nach § 11 R. S. G. die Vorschriften der §§ 5 bis 10 sinngemäß auch auf andere Verträge, die auf die Veräußerung eines Grundstücks gegen Entgelt gerichtet sind, anzuwenden. Maßgeblich ist also in erster Linie, daß es sich um Verträge handelt. Es entfallen mithin von vornherein solche Akte, die des vertraglichen Charakters entbehren, z. B. Staatshoheitsakte (Enteignungen). Weiterhin ist erforderlich, daß die Veräußerung entgeltlich geschieht. Damit scheiden Schenkungen und alle Verfügungen von Todeswegen, auch Vermächtnisse ohne weiteres aus. Allerdings wird auch hier zu prüfen sein, ob es sich um einen reinen Schenkungsvertrag handelt, oder ob juristisch ein entgeltlicher Vertrag vorliegt. Diese Frage wird lediglich akut, wenn der Schenker das Objekt unter einer Auflage überläßt. Es wird im einzelnen Fall zu prüfen sein, — diese Prüfung wird sich wohl in der Hauptsache auf den mit der Schenkung wirtschaftlich erstrebten Erfolg zu erstrecken haben — ob trotz der Auflage die Schenkung eine reine „donatio" bleibt, oder ob die Auflage wirtschaftlich derart erheblich ist, daß man sie als Gegenleistung bezw. Nebenleistung ansehen muß, mit anderen Worten, ob ein sogenanntes „negotium mixtum cum donatione" vorliegt. Der erste Fall begründet, wie gesagt, kein Vorkaufsrecht. Beim zweiten Fall muß man unterscheiden: 1. Die Parteien haben in Wirklichkeit einen Kaufvertrag geschlossen, um jedoch dem Siedlungsunternehmen die Ausübung seines Vorkaufsrechts unmöglich zu machen, diesen Vertrag in die Form eines Schenkungsvertrags mit Auflage gebracht. Gleichgültig ist es hierbei, ob die Auflage zugunsten des Schenkers (z. B. lebenslängliche Ver-

[110]) Vergl. meine Ausführungen unter III, 1.

pflegung) oder zugunsten des Beschenkten (z. B. Studiengelder) oder aber auch im Interesse eines Dritten beigefügt ist.[111]) Der Vertrag ist nichtig, durch die Auflassung zwar geheilt, jedoch mangels der nach der Bekanntmachung vom 15. März 1928 erforderlichen Genehmigung rechtsunwirksam. Nach geltendem Recht besteht für das Siedlungsunternehmen nicht die Möglichkeit, in diesen rechtsunwirksamen Vertrag einzutreten. Nach meinem Vorschlag jedoch,[112]) wonach die Bestimmungen der Bekanntmachung insoweit das vorkaufsberechtigte Unternehmen von seinem Recht Gebrauch macht, keine Anwendung finden, gilt der Vertrag auch ohne die behördliche Genehmigung als wirksam geschlossen, so daß das Unternehmen ohne weiteres von seinem Recht Gebrauch machen kann. 2. Die Auflage ist — wie das meistens der Fall sein wird — nicht in Geld zu schätzen (z. B. der Beschenkte, ein berühmter Maler, soll die Familienangehörigen des Schenkers malen). Dann hätte „der Eigentümer dem Vorkaufsberechtigten gegenüber keinen Anspruch auf die Erfüllung dieser Nebenleistung und der Vertragsstrafen, die zu ihrer Erfüllung ausbedungen sind“. (§ 8 Abs. 2 R. S. G.) Nach Streichung dieser Nebenleistung in diesem Sinne würde jedoch für die Eintrittsmöglichkeit des Siedlungsunternehmens keinerlei Gegenleistung erforderlich sein, m. a. W. vom Standpunkt des Siedlungsunternehmens läge eine reine Schenkung vor, die aber — da unentgeltlich — das Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens ausschaltet.

Welche „anderen“ entgeltlichen Veräußerungsgeschäfte fallen aber nunmehr in der Hauptsache unter § 11 R. S. G.?

Eine sowohl in der Literatur als auch in der Praxis heiß umstrittene Frage ist die, ob der Tausch ein „anderer“ Vertrag im Sinne des § 11 ist.

Das Oberlandesgericht Naumburg hat in seinem Urteil vom 17. Juni 1924[113]) die Ausübung des Vorkaufsrechts bei Tauschverträgen nicht zugelassen und sich damit in Widerspruch zu den Kommentatoren des Reichssiedlungsgesetzes gesetzt.[114]) Das Oberlandesgericht stützt seine Ansicht in erster Linie darauf, daß nach § 505 Abs. 2 B. G. B. mit der Ausübung des Vorkaufsrechts der Kauf zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten „unter den Bestimmungen zustande kommt, welche der Verpflichtete mit dem Dritten vereinbart hat“, daß aber die Vorschriften über den Vorkauf beim Tausch dann nicht anwendbar seien, wenn der Vorkaufsberechtigte die Tauschleistung nicht gewähren könne. Andererseits sei die Beschaffung des in Tausch gegebenen Grundstücks keine Nebenleistung, die nach § 507 B. G. B. durch Wertersatz ausgeglichen werden könnte. Damit kommt das Ober-

[111]) Vergl. Warneyer zu § 525, Anm. 1; R. G. R. Komm. zu § 525, Anm. 1; Staudinger zu § 525, Anm. III, 3; R. G. Z. Band 60 Seite 240 erster Satz.

[112]) Vergl. meine Ausführungen unter III, 2.

[113]) Abgedruckt in der Jur. Wochenschrift 1924 S. 2055.

[114]) Vergl. Ponfick-Wenzel S. 165 Anm. 1 zu § 11; Holzapfel S. 47, Anm. 1 zu § 11.

landesgericht zu einem Ergebnis, das dem Siedlungsgedanken, insbesondere dem Zweck des § 11 R. S. G. zuwiderläuft. Das Oberlandesgericht erkennt zunächst unumschränkt an, daß der Grundstückstauschvertrag ein auf Veräußerung gerichteter entgeltlicher Vertrag ist. Das ergibt sich ohne weiteres auch aus der besonderen Fassung des § 11, der denselben Wortlaut wie die §§ 445, 493 B. G. B. hat. Letztere aber haben vor allem den Tausch im Auge.[115]) Daß der Tausch ebenso wie der Kauf ein auf Veräußerung gerichteter entgeltlicher Vertrag ist, ergibt sich weiterhin aus § 515 B. G. B., wonach die Vorschriften über den Kauf auf den Tausch entsprechende Anwendung finden. Danach gibt es in den Rechtsfolgen keine Unterschiede mehr zwischen Kauf und Tausch.[116]) Das Reichsgericht selbst hat zwar in dieser Frage noch nicht entschieden, jedoch anläßlich einer anderen Entscheidung über die Unzulässigkeit der Anwendbarkeit des § 11 R. S. G. auf den Fall, daß eine Gesellschaft m. b. H., deren Vermögen nur aus einem Grundstück besteht, ihre sämtlichen Geschäftsanteile einem anderen abtritt, Bezug auf die Fassung der §§ 445, 493 B. G. B. genommen und dadurch gewissermaßen zum Ausdruck gebracht, daß die gleichen Veräußerungsfälle, die genannte Paragraphen im Auge haben, auch für § 11 R. S. G. gelten.[117]) Damit ist an und für sich schon die Grundlage für die Anwendbarkeit des § 11 geschaffen. Da jedoch Schwierigkeiten insoweit entstehen, als das vorkaufsberechtigte Unternehmen die Gegenleistung nicht gewähren kann, erklärt das Oberlandesgericht kurzerhand die Nichtanwendbarkeit des § 11 beim Grundstückstauschvertrag. Meines Erachtens mit Unrecht. Gerade der Tauschvertrag ist der Hauptfall des § 11. Und wenn das Oberlandesgericht unumwunden zugeben muß, daß der Tausch ein entgeltlicher Grundstücksveräußerungsvertrag ist — so wie es Voraussetzung für § 11 ist —, so hätte es meines Erachtens Mittel und Wege suchen müssen, um die bezüglich der Gegenleistung entstehenden Schwierigkeiten zu beheben. Entscheidend für eine günstige Lösung ist das Wort „sinngemäß" im § 11. Der § 11 wollte möglichst viele Verträge erfassen. Der Schöpfer des Gesetzes, Professor Sering, sagt in seinen Erläuterungen zum Entwurf eines Reichsgesetzes zur Beschaffung von landwirtschaftlichem Siedlungsland ausdrücklich, daß die Vorschriften dem Siedlungsunternehmen die Möglichkeit geben sollen, jedes in seinem Bezirk zur Veräußerung gelangende landwirtschaftliche Grundstück . . . an sich zu ziehen, wenn es durch entgeltliches Rechtsgeschäft den Besitzer wechselte.[118]) Gleichgültig soll also die Rechtsform sein, in der sich die Grundstücksveräußerung abspielt, maßgeblich nur die Tatsache, daß das Grundstück durch entgeltliches Rechtsgeschäft seinen Besitzer wechselt. Daß dies nicht

---

115) Warneyer Anm. zu § 493: „Die Anwendung des § 493 B. G. B. kommt namentlich in Frage beim Tausch"

116) Vergl. Enneccerus I, 2 § 342, insbesondere Ueberschrift zu § 342.

117) R. G. Z. Band 104 Seite 42 ff.

118) Archiv f. i. K. Band XI, Seite 164.

immer ohne Schwierigkeiten abgehen würde, dessen war sich der Gesetzgeber offenbar bewußt. Deshalb eben forderte er die sinngemäße Anwendung. Gewiß, die zwischen den Parteien vereinbarte Tauschleistung kann das vorkaufsberechtigte Unternehmen regelmäßig nicht bewirken. Wenn sich jedoch § 11 auf die sinngemäße Anwendung der §§ 5—10 R. S. G. bezieht, so erstreckt sich diese „sinngemäße" Bezugnahme auch auf die in § 8 R. S. G. angezogenen Paragraphen des Bürgerlichen Gesetzbuches. Auch diese können selbstverständlich nur sinngemäß Anwendung finden. Wenn es daher im § 507 B. G. B. heißt, daß, falls sich der Dritte in dem Vertrage zu einer Nebenleistung verpflichtet hat, die zu bewirken, der Vorkaufsberechtigte außerstande ist, dieser jedoch in einem solchen Falle statt der Nebenleistung ihren Wert zu entrichten habe, so kann, da sich dieser Paragraph lediglich auf den Kaufvertrag erstreckt, bei seiner sinngemäßen Anwendung auf den Tauschvertrag nur gemeint sein, daß in Fällen, in denen die ausbedungene Leistung dem Siedlungsunternehmen unmöglich ist, immer deren Wert zu ersetzen sei. In diesem Sinne hat auch das Kammergericht in seinem Beschluß vom 7. Dezember 1922[119]) zu der vorliegenden Frage Stellung genommen. Das Oberlandesgericht Naumburg schließt zwar aus der Tatsache, daß die Preuß. Verordnung betr. das gesetzliche Vorkaufsrecht an land- und forstwirtschaftlichen Besitzungen vom 23. 12. 1918 im § 9 ausdrücklich die Zulässigkeit des Vorkaufsrechts bei Tauschverträgen vorgesehen habe, während diese Bestimmung bei der späteren reichsgesetzlichen Regelung weder von der Verordnung zur Beschaffung von landwirtschaftlichem Siedlungslande vom 29. 1. 1919 noch vom Reichssiedlungsgesetz übernommen worden sei, daß in der abweichenden Fassung des Gesetzes „eine bewußte Abänderung des Umfanges des Vorkaufsrechts und eine Rückkehr zu den Grundsätzen des Bürgerlichen Rechts zu erblicken sei". Dieser Rückschluß erscheint mir jedoch sehr gewagt. Mit gleichem Rechte könnte man auch behaupten, daß die Vorschrift des § 9 genannter Verordnung, der dem § 11 R. S. G. bekanntlich zum Vorbild gedient hat, sicherlich für überflüssig gehalten und deshalb nicht nochmals besonders aufgenommen wurde. Was aber sollte den Gesetzgeber bewogen haben, von dem einmal eingenommenen Standpunkt abzugehen? Auch die weiteren Ausführungen der oberlandesgerichtlichen Entscheidung lassen erkennen, daß das Gericht die Siedlungsidee völlig verkennt, wenn es den rechtfertigenden Grund für seine Ansicht darin erblickt, daß nach dem Reichssiedlungsgesetz lediglich dann das Vorkaufsrecht auszuüben ist, wenn „das Grundstück dem Eigentümer und dem Gute hinsichtlich der Bewirtschaftung entbehrlich ist", daß aber andererseits beim Tausch dieser Grund entfällt, weil hierbei kein Land als entbehrlich abgestoßen werde, sondern vielmehr nur ein Austausch zur Hebung der Wirtschaft erfolge. Einmal ist hiergegen zu sagen, daß sich nicht alle Tauschverträge auf den Austausch von Grundstücken erstrecken, wie das Oberlandesgericht generell an-

[119]) O. L. G. Band 43 Seite 50.

nimmt, sondern es besteht auch die Möglichkeit, daß landwirtschaftliche Grundstücke gegen bebaute eingetauscht werden, so z. B., wenn der Hotelbesitzer sich zur Ruhe setzen und seinen gesamten Betrieb gegen ein Landgut eintauschen will. Andererseits aber würde die Ausübung des Vorkaufsrechts in einem Fall, wie ihn das Oberlandesgericht schildert, wenn nämlich der Austausch lediglich zur Hebung der Wirtschaft erfolgt, dem Siedlungsgedanken geradezu widersprechen. Das Siedlungsunternehmen würde unter solchen Umständen — und das verkennt das Oberlandesgericht — von seinem Vorkaufsrecht niemals Gebrauch machen. M. E. hat diese Frage erst Anlaß zu Auseinandersetzungen gegeben, als der Unterstaatssekretär im Preuß. Ministerium für Volkswohlfahrt, Reichskommissar für das Wohnungswesen, Scheidt, anläßlich der Beratung des Reichssiedlungsgesetzes bei der Aussprache über § 11 ausdrücklich erklärte, daß beim Tausch begrifflich ein Vorkaufsrecht nicht in Frage komme, der Tausch nach seiner Auffassung nur dann unter § 11 R. S. G. falle, wenn er ein verschleierter Kauf sei.[120]) Diese Auffassung Scheidt's kann jedoch nur als persönlicher Standpunkt gewertet werden; irgend welche Bedeutung für die Auslegung des § 11 R. S. G. hat sie jedenfalls nicht, zumal der Genannte selbst kein Jurist ist. Bei einer späteren strittigen Frage in gleicher Sitzung mußte er, nach seiner Meinung gefragt, zugeben, daß die gestellte Frage juristischer Natur sei, und er hierüber im Augenblick keine endgültige Erklärung abgeben könne. Er bitte deshalb, da kein Vertreter vom Reichsjustizamt zugegen sei, die Beantwortung dieser Frage bis zur 3. Lesung zurückstellen zu dürfen.[121]) Auch der Nachsatz, daß § 11 R. S. G. dann Anwendung finde, wenn es sich um einen verdeckten Kaufvertrag handele, ist juristisch nicht haltbar. Liegt ein verschleierter Kauf vor, so ist der Schuldvertrag in beiden Spielarten nichtig. Der protokollierte Vertrag ist nichtig, weil die Willenserklärungen im gegenseitigen Einverständnis nur zum Schein abgegeben wurden (§ 117 Abs. 1 B. G. B.), der wirklich gewollte Vertrag ist keineswegs gemäß § 117 Abs. 2 B. G. B. entstanden, sondern ebenfalls nichtig, da die für das verdeckte Geschäft geltende Vorschrift des § 313 Abs. 1 B. G. B. nicht gewahrt wurde. Es findet im übrigen auch keine Heilung nach § 313 Abs. 2 B. G. B. statt, da die nachfolgende Auflassung wegen fehlender behördlicher Genehmigung rechtsunwirksam ist.[122]) Die Ausführungen Scheidt's können daher die hier vertretene Ansicht nicht erschüttern.

Gerade der Tauschvertrag bietet neben dem Kaufvertrag die Hauptmöglichkeit einer entgeltlichen Grundstücksveräußerung. Andere eventuell unter § 11 fallende Verträge bilden zwar Stoff zu theoretischen Auseinandersetzungen, dürften jedoch in der Praxis nur selten vorkommen und daher für die Ausübung des Vorkaufsrechts kaum von Bedeutung sein. § 11 R. S. G. aber

---

120) Sten. Bericht 1919 Band 327 Seite 1194.

121) Sten. Bericht a. a. O. Seite 1196.

122) Vergl. meine Ausführungen unter III, 2.

will mit seiner dehnbaren Fassung mehr als dies erreichen. Das Reichssiedlungsgesetz mit seinen wirtschaftlichen und sozialen Zielen will praktische Arbet leisten und sich nicht in praktisch wertlosen theoretischen Erwägungen ergehen. Wenn daher auch nur die geringste Möglichkeit besteht, auf Grund der Gesetzesvorschriften eine günstige Lösung zu gewinnen, so verlangt dies die ratio legis. Daß diese Möglichkeit hier besteht, habe ich im obigen dargetan. Hinzufügen möchte ich noch, daß das Vorkaufsrecht zweimal Anwendung finden kann, wenn beide Grundstücke über 25 ha groß sind. Es bestehen auch keinerlei Bedenken, daß der Vorkaufsberechtigte dem einen Vertragsgegner, der möglicherweise ein tüchtiger Landwirt ist, das Tauschobjekt überläßt und insoweit wenigstens einer Vertragspartei gegenüber die Hauptleistung bewirkt. Generell können jedoch in dieser Hinsicht keine bestimmten Erfordernisse für die praktische Ausführung aufgestellt werden, die Ausübung muß vielmehr nach wie vor dem officium nobile der Siedlungsstelle überlassen bleiben.[123])

Unbedenklich fällt auch der Vergleich — sei es, daß es sich um einen gerichtlichen oder außergerichtlichen handelt — unter § 11 R. S. G., wenn sich eine oder beide Parteien verpflichten, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen. Auch hier handelt es sich um einen entgeltlichen Veräußerungsvertrag. Zwar wird die Eintrittsmöglichkeit auch hier wieder davon abhängen, was die Gegenseite für die Ueberlassung des Grundstücks zu gewähren hat. Regelmäßig wird die Gegenleistung in Geld bestehen. Ist dies nicht der Fall, so kommen die anläßlich der Besprechung des Tauschvertrags gemachten Ausführungen entsprechend zur Anwendung.

Eine andere Frage ist die, ob auch solche Verträge unter § 11 fallen, die an sich betrachtet zwar wirtschaftlich den gleichen Erfolg herbeiführen, bei denen indessen der Eigentumswechsel lediglich die Folge anderer vertraglicher Beziehungen ist und nur als deren Nebenwirkung in Erscheinung tritt. Dazu gehört in erster Linie der Fall, daß eine Gesellschaft m. b. H., deren Vermögen nur aus einem Grundstück besteht, ihre sämtlichen Geschäftsanteile überträgt. Zwar wollen die meisten Anhänger der Siedlungsidee auch solche Verträge unter § 11 fallen lassen. Indessen läßt sich ihre Auffassung juristisch nicht halten. Der Besprecher dieser Frage im Archiv f. i. K.[124]) muß zwar zugeben, daß die Bezeichnung der „anderen Verträge" des § 11 ihrem Wortlaut nach nicht auf die Uebertragung der Geschäftsanteile einer Gesellschaft m. b. H. paßt. Richtig von seinen Ausführungen ist zwar, daß es nicht allein auf den Wortlaut, sondern auch auf die Absicht des Gesetzgebers ankommt. Indessen ist eine solche Interpretation nur dann möglich, wenn der Wortlaut verschiedene Ansichten, unter anderem auch die durch die „ratio legis" erstrebte

---

[123]) In gleicher Weise haben entschieden, allerdings ohne nähere Begründung: Wolff II, 1 § 91 S. 292; Güthe S. 1946, Anm. ε; Ponfick-Wenzel S. 165 Anm. 1 zu § 11; Holzapfel S. 47; Breme im Zentralblatt F. G. 1922 S. 257; Haack im Archiv f. i. K. Band 13 Seite 465.

[124]) Band 15 Seite 212.

zuläßt, nicht aber, wenn der Wortlaut klar und deutlich das Anwendungsgebiet umreißt. Nach § 11 R. S. G. sind die Vorschriften nur auf solche Verträge anzuwenden, „die auf die Veräußerung eines Grundstücks gegen Entgelt gerichtet sind." Damit sind aber alle anderen Verträge, wenn sie auch wirtschaftlich den gleichen Erfolg haben, ausgeschieden. Die gegenteilige Ansicht kann auch nicht auf die dehnbare Fassung des § 11 gestützt werden, denn die in diesem Paragraphen erlaubte „sinngemäße Anwendung" bezieht sich nur auf entsprechende Anwendung der Vorkaufsrechtsvorschriften des Reichssiedlungsgesetzes und des Bürgerlichen Gesetzbuches. Mag es auch im Interesse des gesamten Siedlungswerkes liegen, daß sich das Vorkaufsrecht auch auf solche Verträge erstreckt, so bietet jedenfalls § 11 R. S. G. keinerlei Anhalt für diese Ansicht. In gleicher Weise hat auch das Reichsgericht die Anwendbarkeit des § 11 auf „andere wirtschaftlich ähnlich liegende Fälle" abgelehnt.[125]) Mit Recht weist das Reichsgericht in dieser Entscheidung darauf hin, daß der Gesetzgeber, wenn er die in Rede stehende Vorschrift auch auf andere nur wirtschaftlich gleichliegende Fälle hätte ausgedehnt wissen wollen, dies ebenso wie in anderen bereits vorher und auch kurz nachher erlassenen Gesetzen zum Ausdruck gebracht haben würde. So hat der Gesetzgeber im § 3 des Zuwachssteuergesetzes vom 14. Februar 1911 ausdrücklich bestimmt, daß dem Uebergang des Eigentums an Grundstücken gleichsteht der Uebergang von Rechten an dem Vermögen einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung, einer Kommanditgesellschaft usw., soweit das Vermögen der Vereinigung aus Grundstücken besteht und zum Gegenstand des Unternehmens unter anderem die Verwertung von Grundstücken gehört. In gleicher Weise findet diese Ausdehnung der Folgen eines Eigentumsüberganges auf wirtschaftlich ähnliche Fälle im § 3 des Grunderwerbssteuergesetzes vom 12. September 1919 und im § 5 der Reichsabgabenordnung vom 13. Dezember 1919 Ausdruck. Schließlich wird meine Ansicht auch von Anhängern des Siedlungsgedankens vertreten. Sala erklärt ausdrücklich,[126]) daß „die Klage eines Siedlungsunternehmens, es sei ihm die Ausübung des Vorkaufsrechts unmöglich gemacht worden, weil der Veräußerer eine G. m. b. H. gründete und in diese das Gut einbrachte, das dann durch Verkauf sämtlicher Geschäftsanteile in den Besitz eines Landwirts gekommen sei, nicht begründet" erscheine.

Auch ist die Anwendung des § 11 auf den Gesellschaftsvertrag, wie sie z. B. von Ponfick-Wenzel[127]) vorgeschlagen wird, wenn nämlich ein Gesellschafter als Beitragsleistung ein Grundstück in die Gesellschaft einbringt, undurchführbar. Es ist übrigens nicht unbestritten, ob dieser Vertrag überhaupt ein entgeltlicher ist. So behauptet z. B. Titze[128]) bei der Besprechung der Frage, ob im Falle einer Unmöglichkeit der Leistung neben den allge-

[125]) R. G. Z. Band 104 Seite 42 ff.
[126]) Seite 68 Note 3.
[127]) Seite 166.
[128]) Die Unmöglichkeit, Seite 316/317.

meinen Grundsätzen und spezifisch gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen unter Umständen noch andere, insbesondere kaufrechtliche Sondervorschriften Platz greifen, daß eine unmittelbare Anwendung der §§ 445 und 493 B. G. B. nicht stattfinden könne, weil der Gesellschaftsvertrag nicht als ein entgeltlicher Vertrag angesehen werden könnte. Diese Ansicht kann ich jedoch nicht gutheißen. Ein entgeltliches Geschäft liegt immer dann vor, wenn irgendwelche Werte gegen ein Aequivalent ausgetauscht werden. Regelmäßig wird die Beitragsleistung des einen Gesellschafters den Gegenwert, das Entgelt für die Beitragsleistung des anderen darstellen.[129]) Indessen stellt der Wortlaut des § 705 B. G. B. eine Beitragsleistung überhaupt nicht als Erfordernis für den Abschluß eines gültigen Gesellschaftsvertrages auf, sondern führt die Beitragsleistung lediglich als Beispiel dafür an, wie wohl die Gesellschafter in erster Linie ihrer Verpflichtung zur Förderung des gemeinsamen Gesellschaftszweckes in der durch den Vertrag bestimmten Weise nachkommen können. Im übrigen aber können sich die Gesellschafter zur Erreichung dieses Zweckes in jeder anderen ihnen zusagenden Weise verpflichten, insbesondere dergestalt, „daß dabei nur einer von ihnen die zur Durchführung des geschäftlichen Unternehmens erforderlichen Mittel zu beschaffen hat.“[130]) Irgend ein dem Gesellschaftszweck dienendes Verhalten muß der Gesellschafter jedoch an den Tag legen, sei es, daß er nur seinen „kreditverschaffenden“ Namen hergibt,[131]) oder sei es, daß er sich zu einer Unterlassung verpflichtet, zum Beispiel nicht mehr in einer dem Gesellschaftszweck zuwiderlaufenden Weise „Wahlagitation“ zu treiben. Verpflichtet sich nunmehr in unserem Falle ein Gesellschafter zur Einbringung eines Grundstücks, so würde in dem soeben geschilderten „Verhalten“ der anderen Gesellschafter der Gegenwart, das Entgelt, zu erblicken sein. Die Mehrzahl der Schriftsteller sieht daher im Gesellschaftsvertrag einen entgeltlichen Veräußerungsvertrag. Wenn das auch nicht immer ausdrücklich ausgesprochen wird, so ergibt es sich jedoch ohne weiteres aus der Unterstellung dieses Vertrags unter die Vorschriften der §§ 445, 493 B. G. B., die außer bei Belastungsverträgen lediglich auf solche Verträge Anwendung finden, die auf Veräußerung gegen Entgelt gerichtet sind.[132])

An sich bestünde also für das Siedlungsunternehmen sehr wohl die Möglichkeit, in diesen entgeltlichen Veräußerungsvertrag durch Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 11 R. S. G. einzutreten. Dem stehen jedoch praktisch unüberwindbare Schwierigkeiten entgegen, da das Siedlungsunternehmen nicht in der Lage ist, weder die Gegenleistung noch ihren Wert in analoger

[129]) R. G. R. Komm. Anm. 4 zu § 493.

[130]) R. G. Z. Band 80 Seite 271; J. W. 1905 Seite 719 Nr. 10; J. W. 1909 Seite 656 Nr. 6.

[131]) R. G. Z. Band 80 Seite 271.

[132]) Vergl. Z. B. Staudinger zu § 706, Anm. III c zu § 445, Anm. 3 b; R. G. R. Komm. zu § 493, Anm. 4; Warneyer zu § 706, Anm. II; Planck zu § 445, Anm. 2; Enneccerus Fußnote 5 zu § 396.

Anwendung[133]) des § 507 B. G. B. zu entrichten. Die Gegenleistung besteht zunächst, wie bereits dargetan, in dem Anspruch auf Beitragsleistung bezw. „Verhalten" im Rahmen des Gesellschaftszweckes seitens der anderen Gesellschafter. Der genannte Anspruch dient jedoch neben dem persönlichen Interesse des einzelnen Gesellschafters vor allem der Gesamtheit der Gesellschafter, kurz dem Gesellschaftszweck. Die Gegenleistung besteht weiterhin in dem durch den Gesellschaftsvertrag vermittelten Mitgliedschaftsrecht, aus dem heraus der Gesellschafter Ansprüche auf Gewinnbeteiligung, Geschäftsführung usw. herleiten kann. Es bedarf keiner weiteren Erörterung, daß das Siedlungsunternehmen die Gegenleistung selbst nicht bewirken kann. Aber auch der Wert läßt sich nicht entrichten, da die genannten Ansprüche nicht in Geld abgeschätzt werden können, einmal, weil man nicht weiß, wie lange überhaupt die Gesellschaft bestehen wird und welche Gewinne bezw. Verluste sie haben wird, dann aber auch, weil das Verhältnis der Gesellschafter untereinander in der Mehrzahl der Fälle von persönlichem, gegenseitigen Vertrauen, für das es keinen Wertmesser gibt, getragen wird. Hat aber nunmehr der Eigentümer dem Vorkaufsberechtigten gegenüber in sinngemäßer Anwendung des § 8 R. S. G.[134]) keinen Anspruch mehr auf diese Leistung, so würde dem Vorkaufsberechtigten zu leisten nichts mehr übrig bleiben. Von seinem Standpunkt aus läge mithin ein unentgeltlicher Vertrag vor, für die Ausübung des Vorkaufsrechts würde infolgedessen kein Raum mehr bleiben.

Irrig ist weiterhin m. E. die Ansicht Ponfick's,[135]) daß die Auseinandersetzung einer Erbengemeinschaft generell die Möglichkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 11 in sich birgt. Das ergibt sich aus folgender Darstellung: Mit dem Tode des Erblassers geht der Nachlaß als Ganzes auf die Miterben über und wird nach § 2032 B. G. B. gemeinschaftliches Vermögen derselben. Die nunmehr durch den Erbfall begründete Gemeinschaft der Erben ist, solange der Nachlaß nicht geteilt ist, eine Gemeinschaft zur gesamten Hand. Die Regelung dieser Rechtsform wurde im Anschluß an das Preuß. Recht von der 2. Kommission vorgenommen,[136]) während noch im ersten Entwurf (§ 2151) die Vorschriften über die „Gemeinschaft nach Bruchteilen" in Anlehnung an das gemeine Recht Anwendung finden sollten. Die Rechtsnatur der „Gemeinschaft zur gesamten Hand" ist in der Wissenschaft stark bestritten. Es kann jedoch im Rahmen dieser Abhandlung nicht auf die einzelnen Ansichten eingegangen werden. Nach richtiger Ansicht ist die Natur dieser deutsch-rechtlichen Gemeinschaftsform „wohl im wesentlichen in der dinglichen Bindung eines Vermögens für die gemeinschaftlichen Zwecke zu finden in der Weise, daß nicht eine besondere Rechtspersönlichkeit geschaffen

---

133) Vergl. meine Ausführungen bei der Besprechung des Tauschvertrags Seite 52 ff.

134) Vergl. meine Ausführungen Seite 49/50.

135) Ponfick-Wenzel Seite 166.

136) Prot. 5, 835 ff.

oder fingiert wird,[137]) vielmehr die Gemeinschaftsteilhaber selbst die Träger der Rechtspersönlichkeit, aber in der Ausübung ihrer Rechte durch den Gemeinschaftszweck beschränkt sind, insbesondere über ihre Anteile an den einzelnen Vermögensbestandteilen nicht verfügen können".[138]) Gemeinschaftlich dagegen können die Erben sehr wohl über einen Nachlaßgegenstand verfügen. (§ 2040 Abs. 1 B. G. B.). Würden sie also vor der Auseinandersetzung ein zum Nachlaß gehörendes Grundstück an einen Dritten veräußern, so könnte das Siedlungsunternehmen ohne weiteres das Vorkaufsrecht geltend machen. Selbstverständlich auch dann, wenn ein einzelner Miterbe in dieser Weise verfügt hat, und die übrigen Miterben seine Verfügung nachträglich genehmigen (§ 185 Abs. 2 B. G. B.). Diese Fälle weichen indessen nicht vom Normalfall ab. Schwierig wird jedoch die Rechtslage dann, wenn die Erbengemeinschaft vor der Auseinandersetzung das zum Nachlaß gehörende Grundstück einem Miterben zum alleinigen Eigentum nach § 2040 Abs. 1 B. G. B. überträgt, oder aber das Grundstück im Auseinandersetzungsvertrag einem einzelnen Miterben zugesprochen wird. In diesen Fällen ist kein Raum für die Ausübung des Vorkaufsrechts. Im Augenblick des Erbfalls werden die Miterben — wie bereits dargetan — Miteigentümer nach der Vorschrift des § 2032 B. G. B. Die Vorkaufsbestimmungen wollen aber verhüten, daß ein Dritter Eigentümer wird bezw. nur in diesem Fall das Eintrittsrecht des Siedlungsunternehmens sichern. Wird aber ein Miterbe in bezug auf einen Nachlaßgegenstand Alleineigentümer, so kann ihm gegenüber das Vorkaufsrecht keine Anwendung finden, da er als Erwerber nicht „Dritter" ist. Ebenso verhält es sich auch in jedem anderen Falle, wenn an einen Miteigentümer verkauft wird. Die gegenteilige Ansicht Ponfick's[139]) und Holzapfel's[140]) kann juristisch nicht begründet werden. Daß in gleicher Weise auch von Siedlungsanhängern entschieden wird, kann meine Auffassung nur noch bestärken.[141])

b) Schließlich sei bei der Behandlung des § 11 R. S. G. noch auf Schwierigkeiten hingewiesen, die bei der Ausübung des Vorkaufsrechts im Zwangsversteigerungsverfahren entstehen. Merkwürdigerweise gehen die Kommentatoren des Gesetzes sowie die Besprecher der Bestimmungen des Vorkaufsrechts über diese Schwierigkeiten hinweg, ohne sie auch nur zu berühren.[142]) Ebenso schweigen sich die Ausführungsbestimmungen des Reichsarbeits-

---

[137]) Die Erbengemeinschaft ist keine juristische Person, Soergel Note 2 zu § 2032.

[138]) R. G R. Komm. 1923 Note 2 zu § 2032.

[139]) Seite 166.

[140]) Seite 32.

[141]) Haack im Archiv f. i. K. Band 13 Seite 465.

[142]) Vergl z. B. Ponfick-Wenzel S. 166; Holzapfel S. 49. Haack im Archiv f. i. K. Band 13 S. 451 ff.: das Wiederkaufsrecht und Vorkaufsrecht zu Siedlungszwecken; siehe Seite 465; Röhr im Archiv f. i. K. Band 13 S. 466 ff.: die Mängel des gesetzlichen Vorkaufsrechts.

ministers zum Reichssiedlungsgesetz vom 26. September 1919 hierüber aus.

Der Gesetzgeber bestimmt auch hier, um die Zugriffsmöglichkeit des Siedlungsunternehmens zu erweitern, daß das gesetzliche Vorkaufsrecht der §§ 5–10 sinngemäß auf die Uebereignung im Wege der Zwangsversteigerung anzuwenden ist. Daß sich das Wort „sinngemäß" auch hierauf erstreckt, ergibt wohl ohne weiteres die Satzkonstruktion des § 11. Der zweite Satz des § 11, wonach der Zuschlag nicht vor Ablauf der im § 7 Abs. 1 bezeichneten Frist erteilt werden darf, es sei denn, daß der Vorkaufsberechtigte sein Recht vorher ausgeübt oder dem Vollstreckungsgerichte gegenüber erklärt hat, es nicht ausüben zu wollen, bezieht sich lediglich auf das Vorkaufsrecht im Zwangsversteigerungsverfahren, nicht aber — wie man beim flüchtigen Lesen dieser Satzkonstellation annehmen könnte — auch auf das Vorkaufsrecht bei der freihändigen Veräußerung durch den Konkursverwalter, da es im letzteren Fall keinen „Zuschlag" im Sinne des Gesetzes gibt. Schuld an dieser unlogischen Aufeinanderfolge der Bestimmungen ist auch hier wieder die fahrige Gesetzesherstellung. Erst die Nationalversammlung hat im letzten Augenblick diesen Zusatz gemacht, um auch dadurch die Sicherstellung des Vorkaufsrechts zu gewährleisten. Wenn auch immerhin keine besonderen Bedenken durch die Einfügung gerade an dieser Stelle entstehen, so gehört doch meines Erachtens — dem folgerichtigen Aufbau zuliebe — dieser Satz als zweiter Satz unmittelbar hinter das Wort: Zwangsversteigerung. Als dritter Satz wäre sodann anzuführen:

„Die sinngemäße Anwendung findet weiterhin bei der freihändigen Veräußerung durch den Konkursverwalter statt."

Zunächst entstehen auch hier wieder die gleichen Bedenken, wie sie bereits in Abschnitt III, 3 vorgebracht worden sind. Da das Vollstreckungsgericht den Zuschlag nicht vor der im § 7 Absatz 1 bezeichneten Frist erteilen darf, hat es ebenfalls wie das Grundbuchamt die dreifache Prüfungspflicht. Es bedarf keines besonderen Hinweises, daß auch hier die Prüfungspflicht mit Rücksicht auf die drohende Regreßpflicht die Sicherheit und Entschlußfähigkeit des einzelnen Beamten auf das stärkste beeinträchtigt und dadurch dem Siedlungsgedanken mehr schadet als nützt. Dadurch, daß meinem Vorschlag entsprechend die Anzahl der Hektar auf 5 herabgesetzt werden möge, dürfte die Möglichkeit, daß Grundstücke übergangen werden und infolgedessen der Staat bezw. der Richter[143]) regreßpflichtig gemacht werden, bereits auf ein Minimum

[143]) Nach dem Preuß. Gesetz über die Haftung des Staats und anderer Verbände für Amtspflichtsverletzungen von Beamten bei Ausübung öffentlicher Gewalt vom 1. 8. 1909 haftet zunächst der Preuß. Staat, der dann seinerseits den fraglichen Richter gemäß § 3 dieses Gesetzes in Anspruch nimmt. Der Schutz des § 839 Abs. 2 B. G. B., wonach der richterliche Beamte für den entstandenen Schaden nur dann verantwortlich ist, wenn die Pflichtverletzung mit einer im Wege des gerichtlichen Strafverfahrens zu verhängenden öffentlichen Strafe bedroht ist, kommt dem Vollstreckungsrichter nicht zugute, da sich genannter Paragraph nur auf den „Spruchrichter" bezieht.

zu reduzieren sein. Immerhin besteht diese Gefahr nach wie vor. Ich halte es daher für geboten, daß auch das Vollstreckungsgericht von dieser Prüfungspflicht befreit wird. Es mag sich bei der Prüfung der Frage, ob die Voraussetzungen für den Zuschlag vorliegen auf die gemäß § 10[144]) zu führenden öffentlichen Register stützen. Es wäre also im § 11 einzufügen:

„Der Zuschlag darf bei Grundstücken, die nach den gemäß § 10 zu führenden öffentlichen Registern mit dem Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens behaftet sind, nicht vor Ablauf der im § 7 Abs. 1 bezeichneten Frist erteilt werden, es sei denn . . .“

Eine weitere Frage ist die, von wann ab die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts läuft, und wer sie in Lauf setzt bezw. setzen darf. § 11 R. S. G. bestimmt sinngemäße Anwendung der §§ 5—10. Also fallen darunter die im § 7 bezeichneten Fristen und deren Beginn. Dem Vorkaufsberechtigten muß mithin zunächst durch Mitteilung der Versteigerungsbedingungen, des Meistgebots und der Person des Meistbietenden, (es wird sich empfehlen, eine Abschrift des Versteigerungsprotokolls zu übersenden) die Möglichkeit geboten sein, zu untersuchen, ob der Erwerb des Grundstücks für das Unternehmen überhaupt in Frage kommt. Hierfür wird ihm eine Frist von 3 bezw. 6 Wochen gegeben, die selbstverständlich erst im Augenblick der vollständigen Mitteilung aller Versteigerungsbedingungen zu laufen beginnt. Wenn weiterhin im § 11 R. S. G. eigens gesagt wird, daß der Zuschlag nicht vor Ablauf der im § 7 Abs. 1 bezeichneten Frist erteilt werden darf, so ist das eine Bestimmung, die verhüten soll, daß der Zuschlag vorzeitig erteilt wird. Bestünde diese Vorschrift nicht, so wäre das Gericht nicht verpflichtet, die Erklärung des Vorkaufsberechtigten bezw. den Fristablauf abzuwarten, sondern könnte vielmehr unter Wahrung der Frist des § 7 Abs. 2 des Zwangsversteigerungsgesetzes den Zuschlag erteilen. Durch den Zuschlag aber wäre der Ersteher Eigentümer geworden, der Grundbuchrichter müßte ihn infolgedessen auch eintragen; § 10 R. S. G. gilt nicht für berichtigende Eintragungen. Um dies zu vermeiden, hat der Gesetzgeber aus rein technischem Gesichtspunkt bestimmt, daß auch dem Vollstreckungsgericht die Prüfungspflicht obliegt. Hat aber einmal das Vollstreckungsgericht nach eingehender Prüfung den Zuschlag erteilt, dann steht für das Grundbuchamt fest, daß den Voraussetzungen für die Eintragung im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes Genüge geleistet ist. Es braucht alsdann seinerseits nicht nochmals das Vorhandensein der Voraussetzungen zu prüfen. Irrig ist meines Erachtens die Darstellung Reinhardt's,[145]) wonach sich die Bezugnahme des § 11 Abs. 2 auf § 7 Abs. 1 lediglich auf die Dauer der Frist, nicht aber auch auf den Beginn dieser Frist erstrecken soll. Durch Verbot des Zuschlags soll der Vorkaufsberechtigte geschützt werden, und das wird er doch nur dann, wenn ihm seine Rechte bekannt sind, und

---

[144]) Vergleiche meine Ausführungen Seite 47.

[145]) Im Archiv f. i. K. Band XVII S. 113.

ihm Gelegenheit zur Ausübung derselben gegeben wird. Daher erstreckt sich die Bezugnahme auf die Frist des § 7 Abs. 1 begrifflich auch auf den Fristbeginn. Wäre dies nicht der Fall, so wäre es doch bei weitem einfacher gewesen, der Gesetzgeber hätte sofort im § 11 eine beliebige Frist für den Zuschlag bestimmt. Wozu bedurfte es dann noch der Bezugnahme? Ueberdies ist es nicht verständlich, wenn Reinhardt[146]) auch für das Vollstreckungsgericht die Befugnis des § 7 Abs. 2 verlangt, wonach die Mitteilung des Eigentümers oder des Dritten durch die Mitteilung des Gerichts ersetzt wird, wenn diese Mitteilung nicht die für den Zuschlag erforderliche Frist in Lauf setzen soll. Nach Reinhardt könnte also das Vollstreckungsgericht etwa 20 Tage nach dem Versteigerungstermin das vorkaufsberechtigte Siedlungsunternehmen benachrichtigen und am 22. Tage, also drei Wochen nach dem Versteigerungstermin, den Zuschlag erteilen. Was hätte dann die Mitteilungsbefugnis des Gerichts für einen Zweck?

Richtig ist jedoch von den Ausführungen Reinhardt's, daß die Vorschrift des § 7 Abs. 2 analog auf das Vollstreckungsgericht anzuwenden ist. An sich sind entsprechend den §§ 5—10 zunächst die Vertragsparteien, also der Eigentümer und der Dritte, zur Mitteilung, durch welche die Frist rechtswirksam in Lauf gesetzt wird, berechtigt. Beim Zwangsversteigerungsverfahren gibt es begrifflich keine Vertragsparteien, denn der Ersteher und der Subhastat stehen in keinerlei vertraglichen Beziehungen zu einander. Allerdings entsteht rein äußerlich ein Gebilde, das man wohl als Zwangskauf ansprechen kann, ohne die Sachlage juristisch zu verkennen. Wenn § 11 R .S. G. sinngemäße Anwendung vorschreibt, so würde man unter Benutzung dieses Ergebnisses sowohl dem Zwangsverkäufer als Vorkaufsverpflichteten als auch dem Ersteher die Mitteilungspflicht gemäß § 7 aufbürden. Wie aber gestaltet sich die Rechtslage, wenn beide dieser Verpflichtung nicht nachkommen, so daß also andererseits der Zuschlag nicht erfolgen kann? Geschädigt wird dadurch letzten Endes der Gläubiger, der die Zwangsversteigerung betrieben hat. Das Gesetz bietet ihm nicht die Möglichkeit, irgendwie einzugreifen, insbesondere vermag er nicht durch entsprechende Benachrichtigung die Frist in Lauf zu setzen. M. E. ist das auch nicht erforderlich, da ja das Vollstreckungsgericht jederzeit eingreifen und diesen Zustand durch entsprechende Mitteilung an das Siedlungsunternehmen beseitigen kann. Ueberdies steht dem Gläubiger nichts im Wege, das Siedlungsunternehmen trotzdem zu benachrichtigen. Wenn auch dadurch die Frist nicht in Lauf gesetzt wird, so kann sich doch das Siedlungsunternehmen dem Vollstreckungsgericht gegenüber rechtsverbindlich erklären, so daß alsdann die Erteilung des Zuschlags erfolgen kann. Neben den Vertragsparteien ist im Regelfall auch das Grundbuchamt gemäß § 7 Abs. 2 R. S. G. zur Mitteilung befugt. Bezweckt ist dadurch die behördliche Aufsicht. Es soll nicht möglich sein, daß die Parteien durch Unterlassen der Mitteilung das Siedlungsunternehmen, das vielleicht

---

[146]) a. a. O.

auf andere Weise nichts von dem Verkauf erfahren würde, auszuschalten. Dasselbe Bedürfnis besteht aber auch im Zwangsversteigerungsverfahren. Wie aber soll sonst die „sinngemäße“ Anwendung des § 7 Abs. 2, den ja § 11 R. S. G. bei seiner Bezugnahme ebenfalls im Auge hat, gedacht sein?

Macht nunmehr das Siedlungsunternehmen von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch, so spielt sich sein Eintritt in die Rechte des Meistbietenden ohne jegliche Schwierigkeiten ab. Das Siedlungsunternehmen erklärt dem Eigentümer, der, obwohl nicht mehr verfügungsberechtigt, trotzdem nach wie vor der Vorkaufsverpflichtete ist, die Ausübung seines Vorkaufsrechts. Durch diese Erklärung tritt das Siedlungsunternehmen nach der Vorschrift des § 505 Abs. 2 B. G. B. an die Stelle des Meistbietenden. Damit scheidet der Meistbietende aus. Irgendwelche Aufwendungen werden ihm nach geltendem Recht nicht ersetzt. Mit Recht, denn im Zwangsversteigerungsverfahren spielt — und das ist den Interessenten bekannt — gerade das Risiko eine besondere Rolle. Anders gestaltet sich die Sachlage, wenn der Zuschlag ohne Rücksicht auf das vorhandene Vorkaufsrecht bereits erteilt und der Meistbietende als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Erklärt daraufhin das Siedlungsunternehmen die Ausübung des Vorkaufsrechts, so entsteht eine recht komplizierte Rechtslage. Fest steht jedenfalls, daß das Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Zuschlag abgeschlossen ist. Durch den Zuschlag hat der Ersteher das Eigentum am Grundstück erhalten. Mithin kann nicht im gleichen Verfahren ein zweites Mal der Zuschlag erteilt werden. Andererseits aber besteht noch das Vorkaufsrecht, welches das vorkaufsberechtigte Siedlungsunternehmen nach wie vor ausüben kann. Durch die Ausübung erhält es den Anspruch auf Auflassung. Nunmehr fragt es sich, wem gegenüber dieser Anspruch wirksam wird. Der neue Eigentümer scheidet von vornherein aus. Ebenso das Gericht, denn mit der Zuschlagserteilung ist die Tätigkeit des Gerichts abgeschlossen. Mithin bleibt nur noch der frühere Eigentümer übrig, gegen den der Auflassungsanspruch gerichtet werden kann. Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts entstehen zwischen dem Siedlungsunternehmen und dem früheren Eigentümer die gleichen vertraglichen Beziehungen wie zwischen letzterem und dem neuen Eigentümer. Im Zwangsversteigerungsverfahren treten aber der Eigentümer und Ersteher überhaupt nicht mehr in vertragliche Beziehungen ein. Jedoch auch über die Schwierigkeit hilft die dehnbare Fassung des § 11 R. S. G. hinweg. Zweifellos besteht das Vorkaufsrecht zu Recht. Um ihm Geltung zu verschaffen, bestimmt § 11 sinngemäße Anwendung der §§ 5—10 R. S. G. Wenn also Eigentümer und Ersteher juristisch auch keine Vertragsparteien sind, so muß man sie doch entsprechend der Vorschrift des § 11, um ein vernünftiges Resultat zu erzielen, im vorliegenden Falle als solche ansehen. Man wird daher gut tun, wenn man — wie bereits oben erwähnt — das ganze Gebilde als „Zwangsverkauf“ charakterisiert, allerdings nur mit Rücksicht auf die Eintrittsmöglichkeit des Siedlungsunternehmens im Sinne des § 11 R. S. G. Wollte man dies

allgemein tun, so würden daraus unmögliche Folgerungen entstehen. So würde z. B. das Vollstreckungsgericht lediglich Vertreter des Eigentümers sein und das abgegebene Gebot den Eigentümer berechtigen. Nach dem Angeführten hat nunmehr das Siedlungsunternehmen nach Erklärung der Ausübung seines Vorkaufsrechts den Auflassungsanspruch gegen den ehemaligen Eigentümer, den es gegebenenfalls darauf verklagen kann. Hinzu kommt aber noch die Bewilligungserklärung des jetzigen Eigentümers, die ebenfalls im Klagewege erlangt werden kann, wenn sie verweigert werden sollte. Der neue Eigentümer kann jedoch die Zustimmung zur Eintragung des Vorkaufsberechtigten als Eigentümer und die Herausgabe des Grundstücks solange verweigern, bis ihm das auf Grund des Gebots Gezahlte zurückerstattet ist. (§ 11, § 8 R. S. G. in Verbindung mit § 1100 Satz 1 B. G. B.). Maßgeblich sind bei der Berechnung lediglich die gerichtlichen Versteigerungsbedingungen, nicht aber auch andere mit Dritten oder dem Eigentümer getätigte Vereinbarungen, denn nur die ersteren sind Inhalt des sogenannten „Zwangsverkaufs" geworden.

Auf eine besondere vermeintliche Gefahr weist noch Reinhardt[147]) hin. Nicht selten würde bei der Zwangsversteigerung ein Hypothekengläubiger den Zuschlag erhalten, der seine Hypothek nur eben anbietet, nicht aber ausbietet und für den Ausfall, den er erleidet, im Erwerb des wertvolleren Grundstücks den Ausgleich sucht. Uebt das Siedlungsunternehmen sein Vorkaufsrecht aus, so würde ein solcher Gläubiger stark geschädigt. Indessen ist ein solches Ergebnis vom Standpunkt des Siedlungsgedankens aus nur erwünschenswert. Einmal kann das Siedlungsunternehmen dadurch auf billige Weise Land erwerben (selbstverständlich nur unter der Voraussetzung, daß der Gläubiger kein geeigneter Landwirt ist), andererseits wird diese Art der Bodenspekulation auf Kosten der nachfolgenden Gläubiger und des Eigentümers, gegen die unser bestehendes Recht keinen Schutz gewährt, gewissermaßen bestraft, da der Gläubiger mit dem Rest seiner dinglichen Forderung ausfällt. Die persönliche Forderung bleibt zwar bestehen, wird aber im Regelfall wertlos sein.

[147]) Seite 77.

IV.

Schluß.

Mit vorliegender Arbeit habe ich versucht, die besondere Bedeutung des Vorkaufsrechts für das gesamte Siedlungswesen darzutun. Notwendigerweise mußten bei der Behandlung dieser Institution die einzelnen Paragraphen einer kritischen Betrachtung unterzogen werden. Dabei hat sich herausgestellt, daß die durch die besondere Fassung der einzelnen Bestimmungen hervorgerufenen Schwierigkeiten nicht immer auf der Grundlage des bestehenden Rechts eine billige Lösung finden konnten. Es gibt eben tatsächlich Lücken im Reichssiedlungsgesetz, an die der Gesetzgeber nicht gedacht hat, und deren Ausfüllung nur lege ferenda bewirkt werden kann. Der vornehmste Zweck dieser Arbeit sollte es daher sein, der zukünftigen Gesetzgebung entsprechende Vorschläge zu unterbreiten. Am Schluß sollen der Uebersicht halber die Bestimmungen über das Vorkaufsrecht in der vorgeschlagenen Fassung nochmals im Zusammenhang gebracht werden. Ist erst das Vorkaufsrecht so gestaltet, dann wird es geeignet sein, zur Ausführung des Artikels 155 der Reichsverfassung beizutragen, wonach „die Verteilung und Nutzung des Bodens von Staats wegen in einer Weise überwacht wird, die Mißbrauch verhütet."

Ankaufsrecht des Siedlungsunternehmens.[148])

§ 4.

Das gemeinnützige Siedlungsunternehmen hat ein **Ankaufsrecht** auf die in seinem Bezirke belegenen landwirtschaftlichen **Güter** im Umfang von **fünf Hektar** aufwärts oder Teile von solchen **Gütern**. Das **Ankaufsrecht** kann durch Bestimmung der Landeszentralbehörde auf kleinere **Güter** ausgedehnt werden.

§ 5.

Das **Ankaufsrecht** hat den Vorrang vor allen anderen eingetragenen und gesetzlichen Vorkaufsrechten. Es bedarf der Eintragung in das Grundbuch nicht.

§ 6.

Das **Ankaufsrecht** kann ausgeübt werden, sobald der Eigentümer mit einem Dritten einen Kaufvertrag über die im § 4 bezeichneten **Güter** oder **Güterteile** abgeschlossen hat.

---

148) Die fett gedruckten Teile des Textes sind Vorschläge de lege ferenda

Die Vorschriften der Bekanntmachung über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. März 1918 (R. G. Bl. S. 123) finden, insoweit es sich um das Ankaufsrecht handelt, keine Anwendung.

Die Ausübung des **Ankaufsrechts** ist ausgeschlossen, wenn der Eigentümer das **Gut** an eine Körperschaft des öffentlichen Rechtes, an seinen Ehegatten oder an eine Person verkauft hat, **die mit ihm in gerader Linie verwandt oder verschwägert**[149]) **oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grade verwandt oder bis zum zweiten Grade verschwägert ist.**

§ 7.

Die Frist zur Ausübung des **Ankaufsrechts** beträgt drei Wochen von dem Tage ab, an dem der **Ankaufsberechtigte** die Mitteilung des Eigentümers oder des Dritten von dem Inhalt des zwischen ihnen geschlossenen Vertrags empfangen hat. Ist das **Gut** oder der veräußerte Teil größer als 200 Hektar, so beträgt die Frist sechs Wochen.

Die Mitteilung des Eigentümers oder des Dritten wird durch die Mitteilung des Grundbuchamtes ersetzt.

Die Mitteilung des Eigentümers oder des Dritten muß die eidesstattliche Versicherung enthalten, daß der Vertragsinhalt wahrheitsgemäß mitgeteilt ist.

Ist die unterrichtete Siedlungsstelle (Siedlungsunternehmen oder Landlieferungsverband) im Einzelfall nicht Träger des Ankaufsrechts, so verlängert sich die Frist um eine Woche. Die unterrichtete Siedlungsstelle ist ihrerseits im Verhältnis zum wahren Träger des Ankaufsrechts zur unverzüglichen weiteren Mitteilung des Vertragsinhalts verpflichtet.

Der **Ankaufsberechtigte** ist befugt, innerhalb der Frist das **Gut** oder den veräußerten Teil zu besichtigen. Wird er von dem Eigentümer oder dem Dritten an der Ausübung dieses Rechts gehindert, so läuft die Frist von dem Tage ab, an dem das Hindernis fortfällt.

§ 8.

Auf das **Ankaufsrecht** sind die §§ 505 bis 509, § 510 Abs. 1, § 1098 Abs. 2, §§ 1099 bis 1102 des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend anzuwenden. Das **Ankaufsrecht** erstreckt sich auch auf das mitverkaufte Zubehör.

Der Ankaufsberechtigte kann im Verwaltungsstreitverfahren beantragen, daß ein unangemessen hoher Kaufpreis herabgesetzt werde. Die Regelung dieses Verfahrens einschließlich der Rechtsbehelfe bleibt den Ländern vorbehalten. Der Rechtsweg bei den ordentlichen Gerichten ist ausgeschlossen.

---

149) Auch diese Aenderung scheint mir durchaus der Billigkeit zu entsprechen, denn der Ausschluß der Stief- und Schwiegerverwandten in gerader Linie ist völlig ungerechtfertigt und erfolgt lediglich durch immer Weiterschleppen des einmal begangenen Versehens.

Hat der Käufer eine Nebenleistung übernommen, die nicht in Geld zu schätzen ist, so hat der Eigentümer dem **Ankaufsberechtigten** gegenüber keinen Anspruch auf die Erfüllung dieser Nebenleistung und der Vertragsstrafen, die zu ihrer Erfüllung ausbedungen sind.

Teilt im Falle des § 1099 des Bürgerlichen Gesetzbuches der Dritte dem Berechtigten den Inhalt des Kaufvertrags mit, so hat dies die im § 7 bestimmte Wirkung.

§ 9.

Erwirbt das gemeinnützige Siedlungsunternehmen in Ausübung des **Ankaufsrechts** ein **Gut** oder den Teil eines **Gutes**, so erlöschen die eingetragenen Vorkaufsrechte und Vormerkungen, die ein Recht auf Auflassung erhalten sollen (§ 883 des Bürgerlichen Gesetzbuches).

Verwendet das gemeinnützige Siedlungsunternehmen das **Gut** oder einen Teil davon innerhalb 10 Jahren nicht für Siedlungszwecke **und will es nach dieser Zeit eine anderweitige Veräußerung vornehmen, so haben die Personen, deren Rechte gemäß Absatz 1 erloschen sind, ein Vorkaufsrecht auf dieses Gut oder Teil desselben. Auf dieses Vorkaufsrecht finden die Vorschriften der §§ 504 bis 514 B. G. B. entsprechende Anwendung.**[150])

§ 10.

Die Landeszentralbehörden sind verpflichtet, öffentliche Register führen zu lassen, aus denen die mit dem Ankaufsrecht belasteten Güter ersichtlich sind. Die Regelung im einzelnen bleibt ihnen vorbehalten.

§ 11.

Die Vorschriften der §§ 5—10 sind sinngemäß anzuwenden auf andere Verträge, die auf die Veräußerung eines **Gutes** gegen Entgelt gerichtet sind, sowie auf die Uebereignung im Wege der Zwangsversteigerung. Der Zuschlag darf **bei Gütern, die nach den gemäß § 10 zu führenden öffentlichen Registern mit dem Ankaufsrecht des Siedlungsunternehmens behaftet sind,** nicht vor Ablauf der im § 7 Abs. 1 bezeichneten Frist erteilt werden, es sei denn, daß der **Ankaufsberechtigte** sein Recht vorher ausgeübt oder dem Vollstreckungsgerichte gegenüber erklärt hat, es ausüben zu wollen.

Die sinngemäße Anwendung findet weiterhin auch bei der freihändigen Veräußerung durch den Konkursverwalter statt.

---

[150]) Nach § 9 Abs. 2 R. S. G. kann es nicht verhütet werden, daß das Gut den im Absatz 2 bezeichneten Personen für einen höheren Preis angeboten wird, als es später tatsächlich veräußert wird. Es wird z. B. für 10 000 RM. „zum Kauf angeboten" und nachher für 5000 RM. anderweitig verkauft. Es ist indessen nicht einzusehen, weshalb die nach Absatz 1 „entrechteten" Personen obendrein noch einen höheren Preis zahlen sollen, sie verdienen m. E. vielmehr besonderes Entgegenkommen. Ich glaube der Sachlage dadurch gerecht zu werden, daß ich — wie oben geschehen — zu ihren Gunsten die Schaffung eines neuen, nach bürgerlich-rechtlichen Vorschriften zu behandelnden Vorkaufsrechts vorschlage.

§ 11 a.

Soweit Berufslandwirte, die enteignet sind, sich innerhalb dreier Jahre nach erfolgter Enteignung anderweitig ankaufen, um die Landwirtschaft hauptberuflich auszuüben, tritt ihnen gegenüber das gesetzliche **Ankaufsrecht** des gemeinnützigen Siedlungsunternehmens insoweit außer Kraft, als die neu erworbene Fläche die abgegebene an Ausdehnung nicht überschreitet.

Sondervorkaufsrecht.

§ 11 b.

Soweit landwirtschaftlich genutzte **Güter** (einschließlich Staatsdomänen) von gemeinnützigen **Siedlungsunternehmen** zum Zwecke der Ansiedlung übernommen werden, haben die Pächter **und die ehemaligen Eigentümer, soweit sie enteignet sind, ein Vorkaufsrecht** für ein bei der Verteilung etwa übrig bleibendes Restgut oder Parzellen, die geeignet sind, Inventar und sonstiges Betriebskapital des zur Siedlung übergebenen landwirtschaftlichen **Gutes** möglichst zu verwerten.

Auf dieses Vorkaufsrecht finden die Vorschriften der §§ 504 bis 514 B. G. B. entsprechende Anwendung.

Lebenslauf.

Ich, Curt Claus, bin am 3. Oktober 1901 in Kassel als Sohn des damaligen Regierungszivilsupernumerars, jetzigen Rechnungsdirektors Heinrich Claus und seiner Ehefrau Charlotte, geb. Heß geboren; ich bin katholisch und besitze die preußische Staatsangehörigkeit; ich besuchte bis Untertertia das Wilhelmsgymnasium in Kassel; die übrigen Klassen absolvierte ich auf dem Staatlichen humanistischen Gymnasium in Fulda, das ich am 23. September 1921 mit dem Zeugnis der Reife verließ; darauf widmete ich mich dem Studium der Rechts- und Staatswissenschaften, und zwar vier Semester in Marburg (Herbst 1921 bis Herbst 1923) und drei Semester in Münster i. W. (bis Sommer 1925); am 12. Dezember 1925 bestand ich vor der Justizprüfungskommission in Hamm i. W. die erste juristische Staatsprüfung; nach dreijährigem Vorbereitungsdienst im Bezirke des Oberlandesgerichts Frankfurt a. M. bestand ich am 1. November 1929 vor dem Juristischen Landesprüfungsamt in Berlin die große juristische Staatsprüfung; durch Patent des Preußischen Justizministers vom 9. November 1929 wurde ich zum Gerichtsassessor ernannt; am 14. März 1930 fand die mündliche Doktorprüfung statt; zur Zeit bin ich am Amtsgericht Frankfurt a. M. beschäftigt.